

وين أراضي الدولة

وينّ أراضي الدولة

دليل بحثي لمواجهة خطر الخصخصة

المحتوى

كيف نحافظ على الملك العام كحقّ للأجيال القادمة؟

في العاشر من آذار 2020، قدّم وزير البيئة السابق محمد المشنوق لرئيس الحكومة مشروعاً اعتبره «حلاً لأزمة المخاوف على أموال المودعين في المصارف». مشروع المشنوق هذا نسخة شبه مطابقة لخطّة قدّمتها في وقتٍ لاحق جمعية المصارف اللبنانية لإدارة المرحلة. وإن بصيغٍ مختلفةٍ، تطرح الجهتين إنشاء صندوق، تحت مسمّى «صندوق سيادي لإدارة أملاك الدولة» أو «صندوق تخفيف الدين الحكومي»، **يمكّن المصارف من وضع اليد على أصول الدولة المختلفة، من بينها أملاك الدولة العقارية.**

هكذا، تعفي المصارف نفسها من تحمّل أي عبء في توزيع الخسائر في ظلّ الانهيار المالي والاقتصادي المستمرّ. وقد برز توجّه مشابه لإنشاء مثل هكذا صندوق عند رئيس الجمهورية ميشال عون. بعد طرح هذه الخُطط، توالت اقتراحات قوانين للتخلّي عن هذه الأملاك أو إعادة توزيعها، فقدّمت كتلة الوفاء للمقاومة، على سبيل المثال، في أيلول 2020، اقتراح قانون لدمج الأراضي الأميرية – وهي جزء من أملاك الدولة العقارية – بالأراضي المُلك.

تشكّل هذه المقترحات جزءًا من خطابٍ أوسع يهدفَ إلى خصخَصة الأملاك العامة كوسيلةٍ لإنقاذ الدولة من الإفلاس. وبقدر ما يتجلى هذا التهديد في الوقت الحالي، إلا أنه يتبع تاريخًا من السياسات الوطنية التي سلبت المجال العام أو عرضتّه للإهمال.

في مواجهة هذا الخطاب، كان لا بدّ لنا من خوض **بحث معمّق عن أملاك الدولة العقارية**، تلك الأملاك التي تكوّن بيئتنا الطبيعية، وتشكّل مصدر رزق وسكن لشريحة واسعة من الناس، وترتبط مباشرةً بطُرق حياتنا ومعيشتنا المتنوّعة على امتداد المناطق اللبنانية.

تشكّل هذه الأملاك جزء أساسي من محفظة أصول لبنان العامة، وقد تفوق قيمتها قيمة الأصول الأخرى مُجتمعة – كما هي الحال في معظم بلدان العالم، إذ **تتراوح مساحتها بحسب التقديرات بين 20 - 25% من إجمالي مساحة لبنان**، إلا أنها غير مفهومة بالشكل الكافي، بسبب عدم وجود نظام معلومات دقيق يحدّد بوضوح بيانات جميع هذه العقارات، بما في ذلك عددها، حدودها، مساحتها، ملكيتها، واستخداماتها.

البحث، الذي غاص في نصوص القوانين والمراسيم وسجلات وزارة المالية، وسلّط الضوء على ماهية الأملاك العامة وتوزّعها الجغرافي وقيمتها الاجتماعية، **هو أداةً أساسيةً لفتح نقاشٍ استراتيجي ضدّ خصخَصة هذه الأملاك، ولإطلاق مسار يسعى إلى صون المجال العام والحفاظ عليه كحقٍّ أساسي للأجيال المقبلة.**

وبالاعتماد على نتائجه، التي نعرض جزءاً منها في هذا المنشور، **نطمح إلى صوغ مطالبة مضادّة ومستنيرة تُبيّن وترسّخ القيمة الاجتماعية لتلك الأملاك، وتشرح المعاني المتعدّدة للمجال المشترك.**

أراضي الدولة في سجلات وزارة المالية

اطّلعنا في سجلات وزارة المالية على ملف يتضمّن لائحةً بكل العقارات التي تدخل ضمن أملاك الدولة الخصوصية (تحديداً بيانات العقارات غير المبنية منها).

يُصنّف الملف العقارات تحت عدّة خانات هي:

رقم العقار؛ القضاء؛ المنطقة العقارية؛ عدد الأسهم؛ المساحة؛ نوع الملكية؛ اسم المالك.

نشير هنا إلى أهمية التمييز بين خانتي نوع الملكية واسم المالك. ويُقصَد بنوع الملكية أحد أنواع الأراضي الداخلة ضمن أملاك الدولة الخصوصية والعمومية المذكورة في القانون، والتي نعرضها ونعرّف عنها في هذا القسم، كالأراضي المُلك والأميرية والموات والمتروكة مرفقة والمتروكة محمية.

أما اسم المالك فيُقصد به اسم أحد «أشخاص القانون العام»، أي إسم الإدارة التي يكون العقار مسجّلاً باسمها، وقد تكون الإدارة متمثّلة بالجمهورية / الدولة اللبنانية بذاتها، أو خزينة الدولة، أو إحدى البلديات، أو إحدى الوزارات، أو إحدى المديريات العامة، أو مصرف لبنان، الخ.

برزت تحديّات عديدة في قراءة الملف، لا بدّ من ذكر بعضها:

— يحتوي الملف أخطاءً مطبعية عديدة، وفيه تكرار لبعض البيانات، ما استلزم منا إجراء عملية تنظيف للبيانات قبل البدء بالتحليل.

— يظهر جلياً أن بيانات العقارات في الملف غير مُحدّثة، بالرغم من كون الملف النسخة الوحيدة المتوافرة لدى وزارة المالية.

— يطال عدم التحديث أيضاً العدد الإجمالي للعقارات في الملف. فيبدو واضحاً غياب التنزيل الدوري لبيانات العقارات الجديدة التي دخلت في ملك الدولة عبر الاستملاك أو الشراء أو غيرها من العمليات، كما لا تُحذف من الملف العقارات التي خرجت من ملك الدولة.

— يتضمّن الملف نقصاً في بيانات المساحة لعدد هائل من العقارات، ممّا يعيق عملية احتساب المساحة الإجمالية لأملاك الدولة العقارية على صعيد لبنان.

— يحتوي الملف عدداً من البيانات المُبهمة. ففي خانة نوع الملكية، تُرك حوالي 209 عقاراً دون تحديد النوع مع تدوين عبارة «غير مذكور».

رسم خريطة
الملكيّات العامة
أملاك الدولة الخصوصية

أملاك الدولة العقارية جزء أساسي من محفظة أصول لبنان العامة، وتتراوح مساحتها بحسب التقديرات بين 20-25% من إجمالي مساحة لبنان.

هذه الخريطة جزء من بحث لاستديو أشغال عامة بعنوان «ويني أراضي الدولة» يغوص في سجلات وزارة المالية ويسلّط الضوء على ماهية الأملاك العامة وتوزّعها الجغرافي وقيمتها الاجتماعية.

نوع الملكية

- **العقارات الملك:** هي العقارات الكائنة داخل الأماكن المبنية والتي يجري عليها حق الملكية، ضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة.
- **الأراضي الأميرية:** هي العقارات التي يكون للدولة فيها حق ملكية الرقبة، فيما حقّ التصرّف بها يمكن أن يُكتسب من الغير، أي من أفراد أو جماعات، ضمن شروط معينة وبحسب القوانين والقرارات والأنظمة.
- **الأراضي المتروكة مُرفقة والمشاعات:** هي أراضٍ ملكية الرقبة فيها للدولة، إنما يكون عليها لإحدى الجماعات (كأهالي بلدة ما تقع الأرض ضمن حدودها) حق استعمال محددة ميزاته ومداه بالعادات المحلية أو بالأنظمة الإدارية.
- **العقارات الخالية المباحة أو الأراضي الموات:** هي أراضٍ أميرية خالية أو مهملة لم تُستغل في الفلح أو الزراعة - أو هي غير قابلة لذلك -، وبالتالي لم يجر عليها حق التصرف من قبل الغير قبل أعمال التحديد والتحرير، فتحتاج لإحيائها رخصة من الدولة.

الحقوق العينية المرتبطة بنوع الملكية

نوع الملكية ← / الحقوق العينية ↓	العقارات الملك	الأراضي الأميرية	الأراضي المتروكة مُرفقة والمشاعات	الأراضي الخالية مباحة أو الموات
حق الملكية	✓			
حق التصرّف		✓		✓
حق الانتفاع	✓	✓		✓
حق السطحية	✓	✓		✓

حق الملكية: حق يخوّل صاحبه دون غيره بصورة مطلقة استعمال العقار، والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة.

المادة ١٤ - قانون الملكية العقارية

حق التصرف: حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن شروط معينة، وضمن حدود القوانين والقرارات والانظمة.

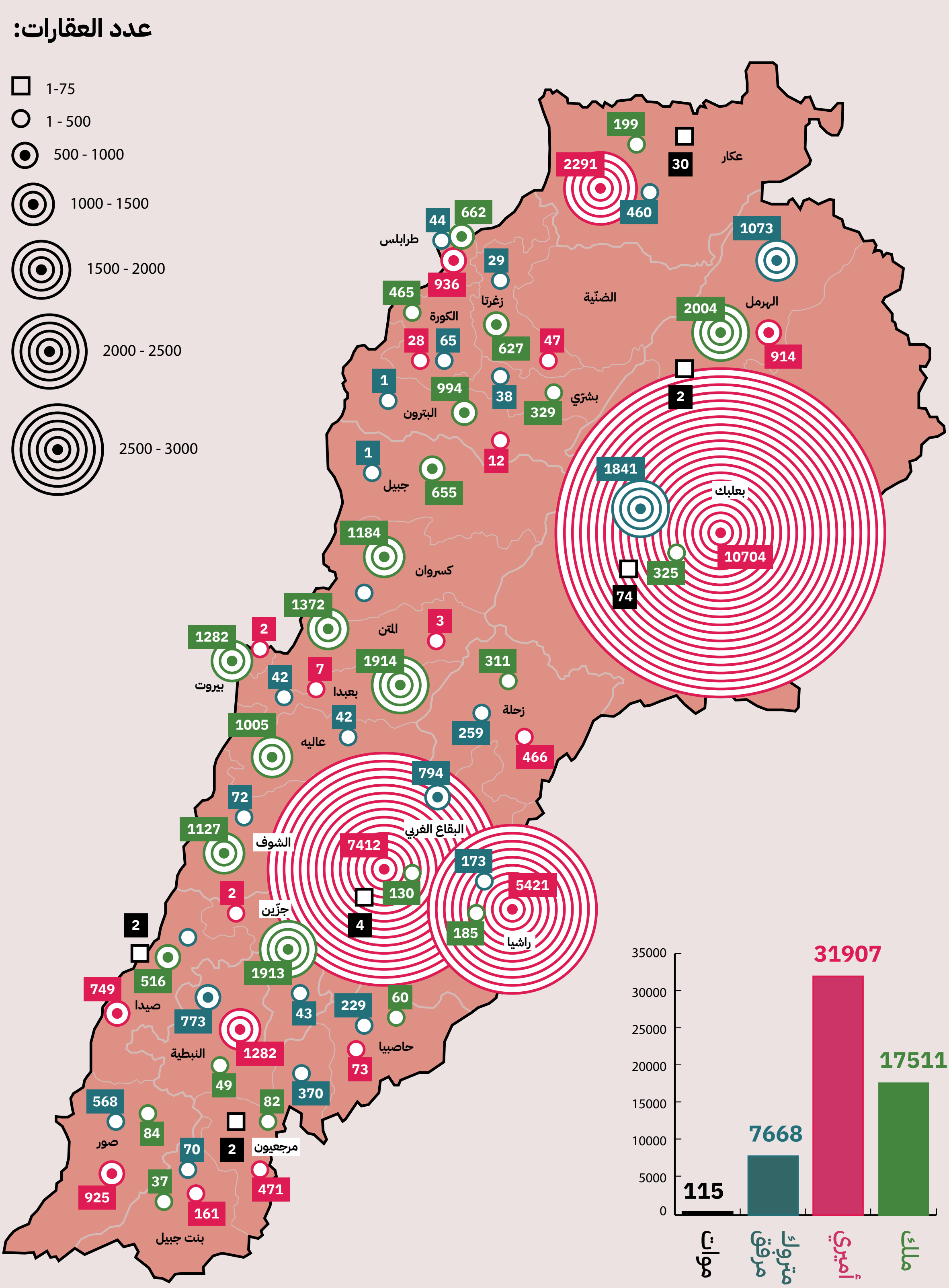
المادة ١٤ - قانون الملكية العقارية

حق الانتفاع (الاستثمار): حق استعمال عقار يخصّ الغير والتمتع به. يمكن إنشاؤه على حقوق: الملكية، التصرّف، السطحية، الإجارتين، والإجارة الطويلة.

المادة ٣٢ - قانون الملكية العقارية

حق السطحية: حق ملكية أبنية أو منشآت أو أغراس قائمة على أرض يملكها الغير، فتنشأ بالتالي ملكيتين مستقلتين.

المادة ٢٨ - قانون الملكية العقارية



*الأملاك العمومية لا تُسجلّ في السجل العقاري ولا تُرقّم إلا إذا كان لها أو عليها حقوق عينية خاضعة للتسجيل

وبالتالي، لتفادي المغالطات في عدد العقارات، لم يتمّ إظهار هذه الفئة على الخريطة.

أراضي الدولة في قانون الملكية

بحسب قانون الملكية العقارية (القرار 3339 \ 1930) المرعي الإجراء في لبنان، هناك 5 أنواع من أراضي الدولة. تنضوي هذه الأنواع تحت فئتين رئيسيتين هما ملك الدولة العام – أو ما يعرف بأملاك الدولة العمومية، وملك الدولة الخاص – أو ما يعرف بأملاك الدولة الخصوصية. وهذه الفئة الثانية هي المشمولة في سجلات وزارة المالية التي ارتكز البحث عليها.

تشمل أملاك الدولة الخصوصية أربع أنواع من الأراضي تختلف بحسب طبيعتها، وبحسب الحقوق العينية التي يمكن أن تجري عليها، وهي التالية:

1- الأراضي المُلك أي كل العقارات التي يكون حق الملكية فيها مطلقاً للدولة، كالعقارات التي يقع عليها مطار بيروت، أو تلك التي تقع عليها مباني الجامعة اللبنانية ومباني الوزارات غير المُستأجرة.

2- الأراضي الأميرية هي الأراضي/ العقارات التي يكون للدولة فيها حق ملكية الرقبة، فيما يمكن أن يجري عليها حق تصرّف، يُكتسب من قبل أفراد أو جماعات، ضمن شروط معينة وبحسب القوانين والقرارات والأنظمة. يُخوّل حق التصرّف صاحبه - أي من اكتسبه - حق استعمال العقار والتمتّع والتصرّف به ضمن شروط معينة محدّدة في القرار 1930/3339، ويخوّله الحق في جميع ما يُنتجه العقار، إذ له أن يغرس فيه ما شاء من الأغراس، وأن يبني فيه ما شاء من الأبنية، وأن يجري فيه حفريات إلى أي عمق يشاء، وأن يستخرج من هذه الحفريات كل ما يشاء من مواد البناء، وأن يتصرّف بهذه المواد بملء حريته، ما خلا جميع المنتوجات الأخرى، وكل ذلك ضمن التقييدات المفروضة بالقوانين والقرارات والأنظمة.

كما يخوّل حق التصرّف صاحبه إمكانية التنازل عن الحق المذكور لغيره (التفرّغ)، أو توريثه بالتساوي بين الذكور والإناث، أو رهنه، أو تأجيره، أو إعارته، إنما لا يخوّله وقف العقار أو بيعه ونقل ملكيته، فتبقى هذه العملية محصورةً بيد مالك العقار، أي الدولة صاحبة حق ملكية الرقبة.

يُكتسب حق التصرّف بمرور 10 سنوات من تاريخ وضع يد فرد أو أفراد على كامل العقار أو جزء منه بصورة هادئة علنية، إذا قام / قاموا طوال هذه المدة بحرث الأرض أو زراعتها (المادة 260 من القرار 1930/3339). ويسقط الحق بعدم زراعة الأرض أو بعدم استعمالها مدة 5 سنوات متتالية، فتعود، في هذه الحالة، رقبةً وتصرّفاً إلى الدولة (المادة 19 من القرار 1930/3339). ولا يجري حق التصرّف إلا على العقارات الأميرية.

3- العقارات الخالية المباحة أو الأراضي الموات وهي أراضٍ أميرية خالية أو مهملة لم تُستغل في الفلح أو الزراعة - أو هي غير قابلة لذلك، وبالتالي لم يجر عليها حق التصرف من قبل الغير قبل أعمال التحديد والتحرير، وبالتالي تحتاج لإحيائها رخصةً من الدولة.

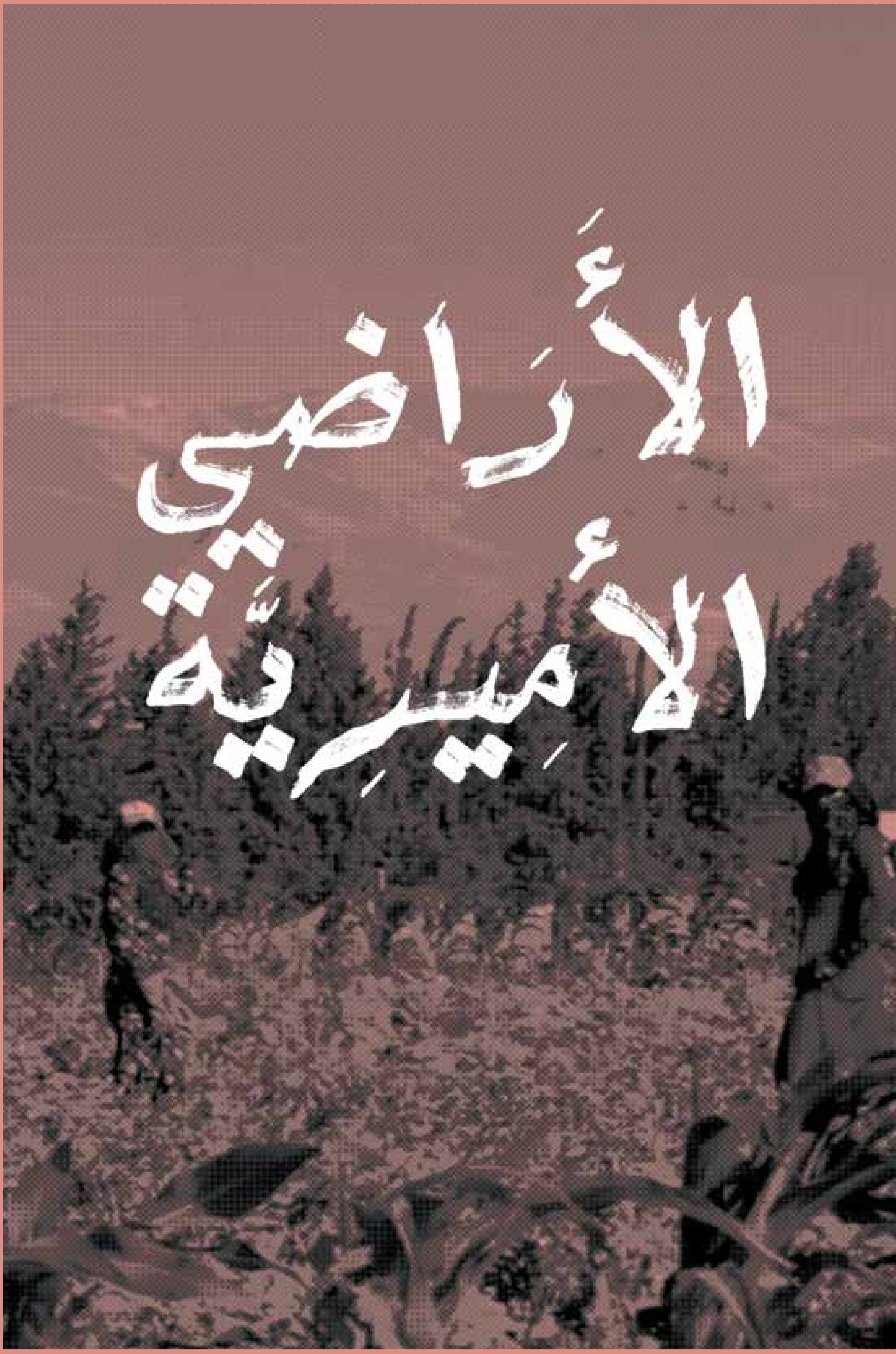
أملاك الدولة	أملاك الدولة العمومية	الأراضي المتروكة محمية
	أملاك الدولة الخصوصية	الأراضي الملك
		الأراضي الأميرية
		الأراضي المتروكة مرفقة
		الأراضي الموات

-4 الأراضي المتروكة مُرفقة وهي أراضٍ تملكها الدولة (أو البلدية)، إنما يكون عليها لإحدى الجماعات (كأهالي بلدة ما) حق استعمال محددة ميزاته ومداه بالعادات المحلية أو بالأنظمة الإدارية. يكون حق ملكية الرقبة في الأرض المتروكة مرفقة للدولة (أو للبلدية) والاستعمال لأهالي البلدة التي تقع الأرض ضمن حدودها. والجدير بالذكر أن تسمية «مشاع» تُطلق على ما وقع من هذه الأراضي ضمن نطاق «جبل لبنان القديم».

تجدر الإشارة إلى أن **أملاك الدولة الخصوصية** بأنواعها الأربعة المذكورة تدوّن ملكيتها في السجلات العقارية تحت أسماء مختلفة من أشخاص القانون العام أو الإدارات أو المؤسسات العامة أو الوزارات، الخ.

أما **أملاك الدولة العمومية**، فتشمل نوعاً واحداً من الأراضي يُطلق عليها قانونياً تسمية «الأراضي المتروكة محمية». هذه الأراضي متروكة، بسبب طبيعتها، للاستعمال لمصلحة عمومية أو لاستعمال الجميع استعمالاً عادياً دون مقابل، وليس للأفراد حق انتفاع خاص بها.
وتكون هذه الأراضي / الأملاك طبيعية إذا لم تتدخّل يد الإنسان فيها، كالأملاك البحرية (شاطئ البحر؛ الرمول؛ مياه البحر) والأملاك النهرية (مجاري الأنهار وضفافها؛ الشلّالات؛ البحيرات الطبيعية).
أو تكون اصطناعية كالطرقات العامة، والشوارع، وقنوات الري، والمرافئ على سبيل المثال لا الحصر.

تختلف أنواع الحقوق التي يمكن اكتسابها على الأملاك العمومية عن تلك التي يمكن اكتسابها على الأملاك الخصوصية.
ويمكن للدولة أن تتصرّف بأملاكها الخصوصية تصرّف الأفراد العاديين بملكهم الخاص، كأن تبيع هذه الأملاك أو تتنازل عنها أو تؤجّرها لحسابها الخاص ضمن شروط معيّنة، وتتولّى هذه العمليات وزارة المالية عبر مديرية الشؤون العقارية والمساحة فيها.
أما الأملاك العمومية فلا إمكانية لبيعها، وإذا ما أُريد بيعها أو بيع جزء منها، فذلك يستلزم أولاً إتمام عملية يُسقط عبرها المراد بيعه من الأملاك العمومية إلى الأملاك الخصوصية، وبعد ذلك يجري البيع.


الأَراضي
الأَمِيرِيَّة



الأراضي الأميريّة هي أراضٍ تملكها الدولة

ولكن يُعطى للناس حقّ التصرّف* بها

*حقّ التصرّف يُعطى لأيّ شخص يُباشر بإشغال أرض أميريّة شاغرة

يحقّ لـ «صاحب» الأرض الأميريّة (لا نقول «مالكها»)

أن ينقل حقّ التصرّف بالأرض إلى ورثته

لكن النظام الأميري يحدد المساواة بين النساء

والرجال في توريث الأرض

تخلّي الدولة عن الأراضي الأميرية (لتصبح أراضٍ خاصة)

هو خطوة بإتجاه تحويل أراضي منتجة لها قيمة

اجتماعية واقتصادية لمجرّد سلعة –

وتعريضها للإحتكار العقاري

الأراضي الأميريّة

المُلك للدولة والتصرّف للناس

تشكّل «الأراضي الأميرية» النسبة الأكبر من أملاك الدولة العقارية، إذ يبلغ عددها على صعيد لبنان 31907 عقاراً، أي ما يشكّل 52% من إجمالي هذه الأملاك.

ويضمن وجود هذا العدد الهائل من «الأراضي الأميرية» إمكانية الوصول إلى الأرض كموردٍ للإنتاج الزراعي أو السكن لشريحة كبيرة من الناس في لبنان، بخاصّة للنساء، والفئات المهمّشة غير القادرة على الاستئجار أو التملّك لهاتين الغايتين، كذوي الدخل المحدود أو غير اللبنانيات\ين.

فاكتساب حق التصرّف في أرض من النوع الأميري يجري دون دفع أي بدل للدولة، وبالتالي هو ليس محصوراً بالفئات المقتدرة، بعكس عملية اكتساب حق الملكية في أرض من النوع المُلك، والتي قد تجري عبر شراء العقار مثلاً. كما أن **اكتساب حق التصرّف غير محصور بحاملي الجنسية اللبنانية**، إذ يمكن لأيٍّ من السكان الفلسطينيات\ين أو السوريات\ين أو الأجانب اكتساب هذا الحقّ وفقاً للشروط المعينة المذكورة في القوانين والقرارات والأنظمة. والأبرز هو **إمكانية توريث حق التصرّف في الأرض الأميرية بالتساوي بين النساء والرجال**، ما يجعل إمكانية الوصول إلى الأرض للنساء متاحة بشكلٍ أوسع، بخاصة لدى معظم الطوائف الإسلامية التي يجري توريث حق الملكية في الأراضي المُلك لديها وفق الشريعة الإسلامية، أي على قاعدة «للذكر مثل حظ الأنثيين».

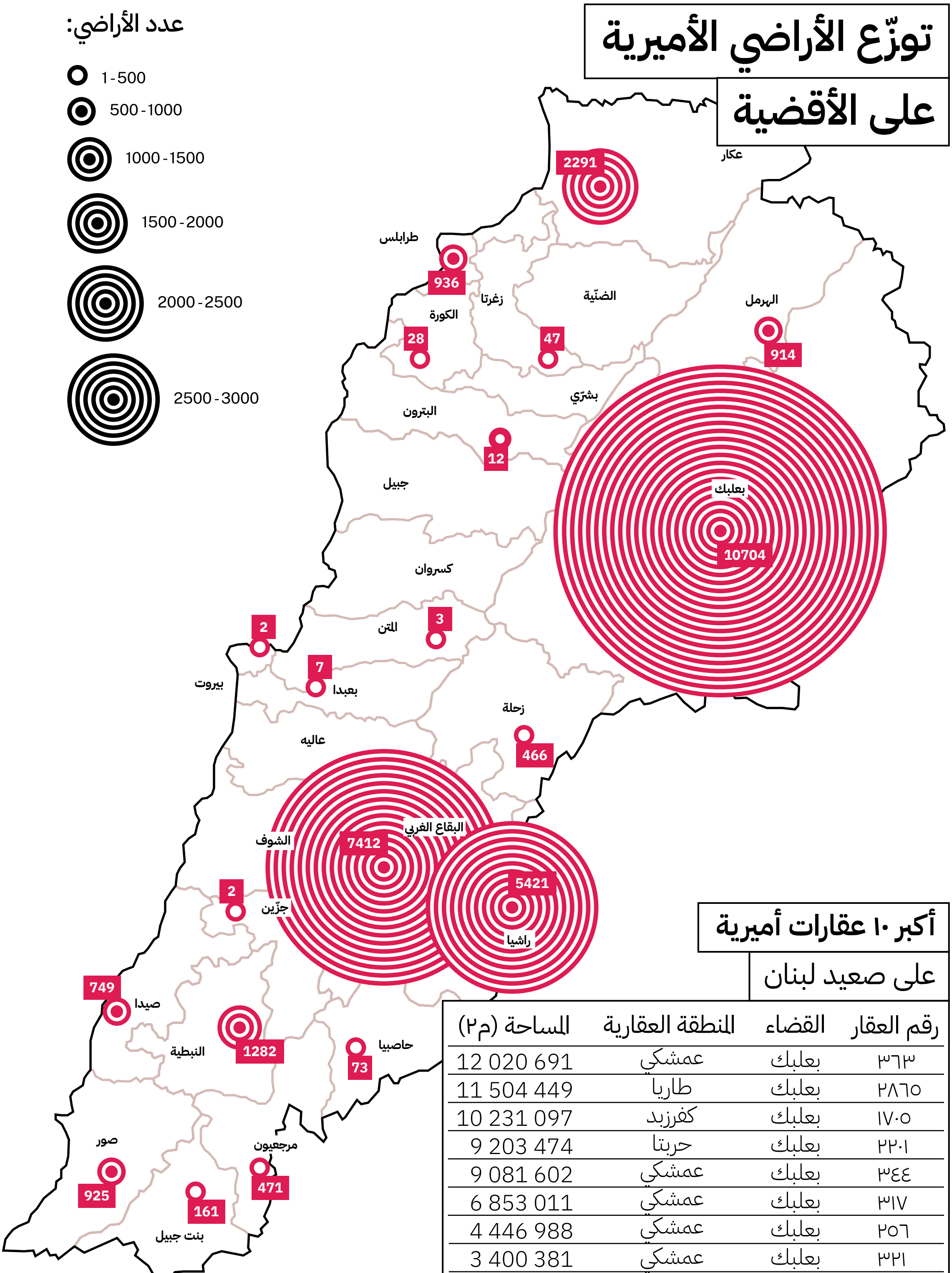
وتكمن أهمية وجود هذا النوع من الأراضي في لبنان أيضاً في إمكانية استخدام الأرض الأميرية الواحدة من قبل عدد كبير من الأفراد، ممّا يستوجب **إدارة مجتمعية أو جماعية للأرض، بعكس ما تشجّع عليه خطابات تقديس الملكية الخاصة الطاغية.**

على صعيد التوزّع الجغرافي، يشمل قضاء بعلبك وحده أكثر من 33% من مجمل الأراضي الأميرية، في حين يقع حوالي 23% منها في قضاء البقاع الغربي، و17% منها في قضاء راشيا، و7% منها في قضاء عكار، ممّا يعني أن 80% من الأراضي الأميرية يتركّز في البقاع وعكار (انظر/ي إلى الخريطة).

هذا التركّز ما هو إلا نتاج تاريخي لما كانت عليه الملكيات العقارية أيام العهد العثماني، ومن الواضح بحسب النتائج، أنه قائم في محيطٍ زراعيٍ بإمتياز، ممّا يجعلنا نستنتج أن انضواء هذه الأراضي تحت أملاك الدولة، وتواجد حق تصرّف عليها (لا حق ملكية)، وسقوط هذا الحق مع عدم استخدام الأرض لمدة خمس سنوات، كان سبباً رئيسياً لاستخدام هذه الأراضي زراعياً بشكل مستدام على مرّ السنوات.

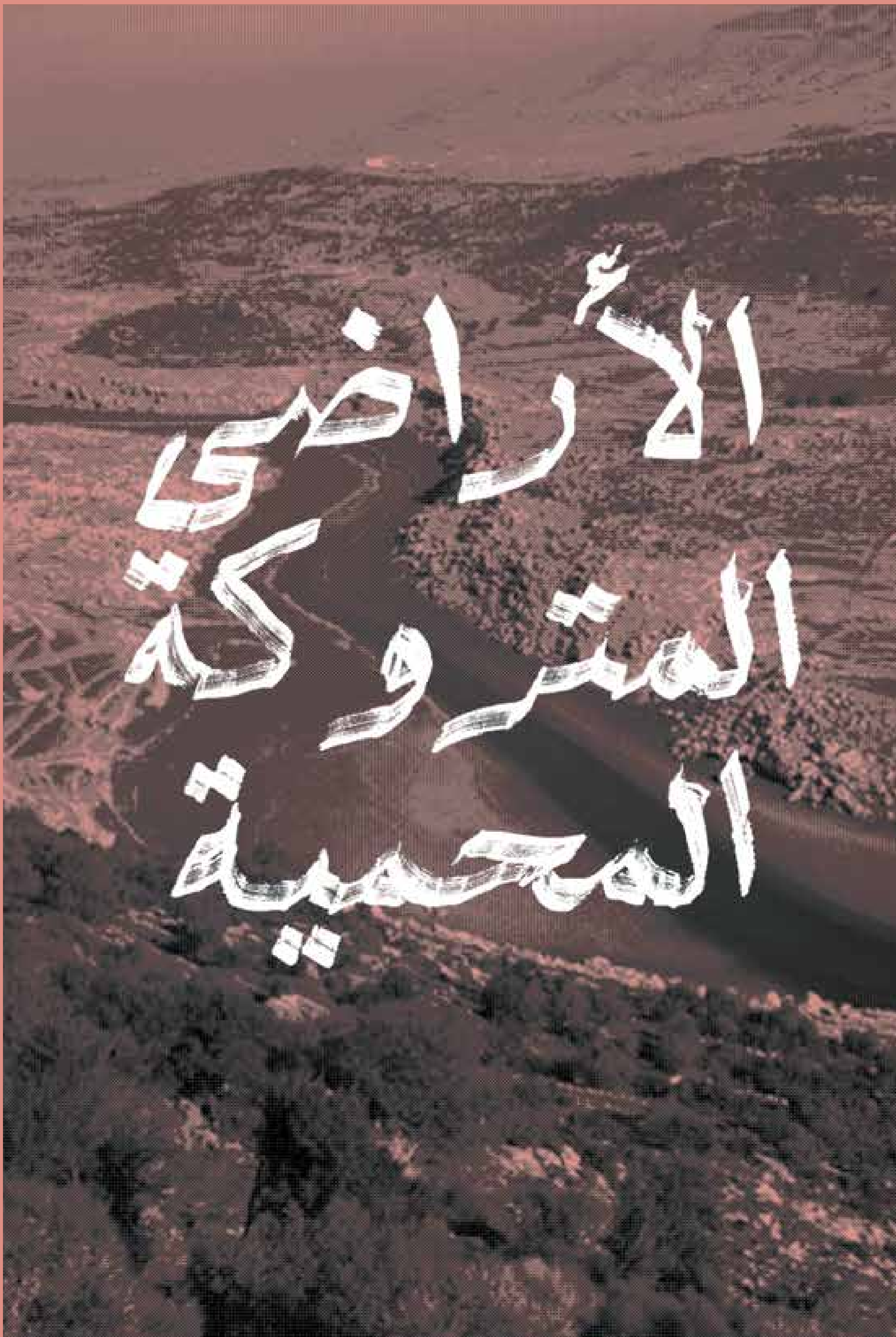
كما أن انضواءها تحت أملاك الدولة ساهم في حمايتها من مضاربات السوق وعدم تراكمها بيد الأقليّة المقتدرة ماديّاً وتشريعيّاً وسياسياً، لتستمرّ بالمحافظة على وظيفتها الاجتماعية على الصعيد الوطني والمحلي في ظلّ الاقتصاد الريعي المهيمن.

توزّع الأراضي الأميرية على الأقضية



أكبر ١٠ عقارات أميرية على صعيد لبنان

رقم العقار	القضاء	المنطقة العقارية	المساحة (م٢)
٣٦٣	بعلبك	عمشكي	12 020 691
٢٨٦٥	بعلبك	طاريا	11 504 449
١٧٠٥	بعلبك	كفرزبد	10 231 097
٢٢٠١	بعلبك	حربتا	9 203 474
٣٤٤	بعلبك	عمشكي	9 081 602
٣١٧	بعلبك	عمشكي	6 853 011
٢٥٦	بعلبك	عمشكي	4 446 988
٣٢١	بعلبك	عمشكي	3 400 381
١٠٨٥	بعلبك	مجدل عنجر	3 358 149
٢٣١٣	بعلبك	حربتا	3 321 409


الأراضي
المتروكة
المحمية

الأراضي المتروكة المحمية

هي أملاك الدولة العمومية التي تَضمُّ

الطرقات | الممرات | الأرصفة العامة

مجاري وضفاف الأنهار | المجاري الشتوية

شواطئ البحار | الشلالات | البحيرات

قنوات الري والتجفيف | وعقارات وأراضٍ عامة...

تخصّ هذه الأملاك الدولة

أو المحافظات أو البلديات

وتكون جزءًا من الأملاك العامة.

*تعتبر هذه الأملاك محمية، لأنها غير قابلة للبيع والشراء.

إبتكرت السلطات «إسقاط» أملاك الدولة العمومية

لصالح أملاك الدولة الخصوصية لتتمكن من بيعها

بالتالي خَصخصَتها والتَفريط بها

كجزء من توزيع المنافع والزّبائنية.

الأراضي المتروكة المحمية

إسقاط الأملاك العمومية أداة لتحقيق رغبات الحكّام

إنّ أملاك الدولة العمومية، أو ما يعرف قانونياً بـ «الأراضي المتروكة المحمية»، هي نوع من أنواع أملاك الدولة العقارية، والتي تُعرّفُ بأنها جميع الأشياء المعدّة، بسبب طبيعتها، لاستعمال مصلحة عمومية. وهي لا تُباع ولا تُكتسب ملكيتها بمرور الزمن، ولا تُسجّل في سجل الملكية، ولا تُعطى لها أرقام عقارات.

تَضمُّ هذه الأملاك مجاري الأنهار وضفافها والمجاري الشتوية، شواطئ البحار والشلالات والبحيرات، قنوات الري والتجفيف، والطرقات والممرات والأرصفة العامة وغيرها. بناءً على ذلك، تُعتبر هذه الأملاك محمية، باعتبار أن الدولة لا تستطيع التصرّف بها أو بيعها.

في هذا السياق، **ابتكرت السلطة مخارج مقوننة تسمح لها بالتخلّي عن أملاك الدولة العمومية**، وذلك من خلال إصدار مراسيم – تُسمّى **«مراسيم الإسقاط»** – تُسقَط من خلالها صفة المنفعة العمومية عن هذه الأملاك ويُشرّع التصرّف بها.

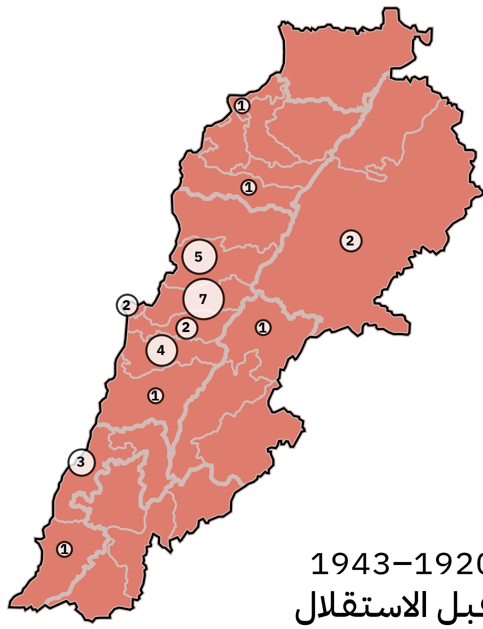
وقد قمنا بتعداد مراسيم الإسقاط منذ العام ١٩٢٢ لغاية تاريخه* وتحليلها من ناحية المضمون والوتيرة والتوّزع الجغرافي.

بدا واضحاً أنّ إسقاط أملاك الدولة العمومية بهدف إزالة القيود أمام السلطات العامة للتصرّف بهذه الأملاك وخصخصتها، ليس سوى تجسيداً لكيفية تعامل السلطات مع أملاكها، ونظرتها إلى كلّ ما هو عام، ومفاضلة المصلحة الخاصة بدلاً من تحقيق المنفعة العامة، وتكريس مفهومها للأرض كسلعة وضمانة تُستخدَم لتأمين الربح المالي أو السياسي عبر توزيعها كجزء من المنافع والشبكة الزبائنية.

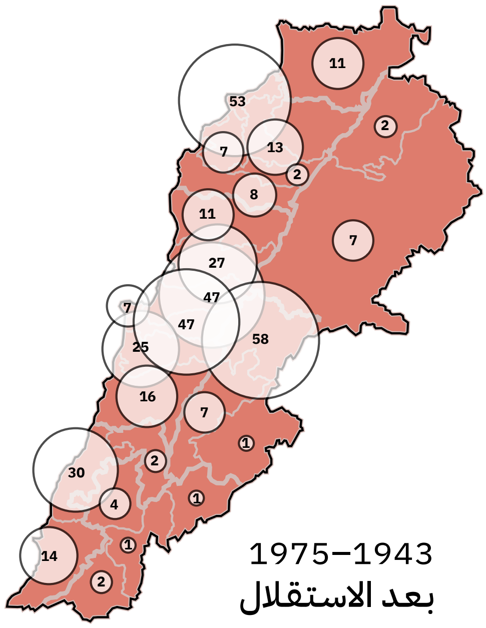
قد يُبرَر طلب الإسقاط في بعض الحالات وضمن الأسباب الموجبة للمرسوم، بتحقيق المصلحة العامة، إذ من الممكن أن تطلب جهة رسمية إسقاط أملاك عامة بهدف بناء مرفق عام عليها كمدرسة رسمية على سبيل المثال، فتنتقل ملكيتها إلى الوزارة المعنية وبهذه الحال وزارة التربية والتعليم، وتصبح من أملاك الدولة الخصوصية. غير أنّ حصة الجهات الخاصة (فرد، شركة، وقف، نقابة، جمعية...)، والتي غالباً ما تكون من مالكي العقارات المجاورة، من الاستفادة من هذه المراسيم كانت الأكبر (٨٣%). قد يحدث الإسقاط نتيجة تحوير طريق أو مجرى أو قناة، حيث تسقط المنفعة العمومية عن القسم القديم بسبب استبداله بتحويرة جديدة أو مقابل تنازل عن أملاك خاصة لصالح الأملاك العمومية (٢٦% من هذه المراسيم). لكنّ غالباً ما تحمل هذه المراسيم خبايا، إذا دخلنا إلى تفاصيلها نجدها مرتبطةً بطريقةٍ أو بأخرى بنوعٍ من الزبائنية، عبر تقديم أقسام من الأملاك العمومية على طبقٍ للمقتدرين وأصحاب النفوذ، للمقربين من الجهات السياسية أو لشراء الولاءات السياسية.

* استناداً إلى موقع الجريدة الرسمية الالكتروني الذي يحتوي على جميع أعداد الجريدة. في بحثنا، تمّ استخدام كلمة «إسقاط» في خانة العنوان للبحث عن المراسيم التي تمّ من خلالها إسقاط أملاك الدولة العمومية لصالح أملاك الدولة الخصوصية. من هنا، هناك إمكانية وجود معلومات منقوصة، في حال وجود بعض المراسيم الغير موّثقة.

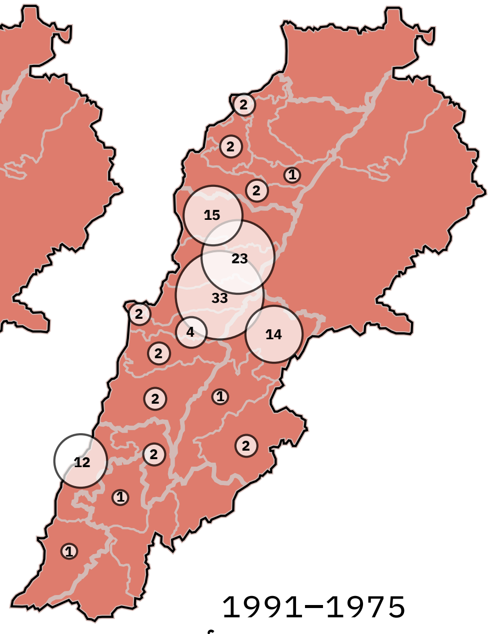
التوزّع الجغرافي لمراسيم إسقاط
الأملاك العمومية عبر التاريخ



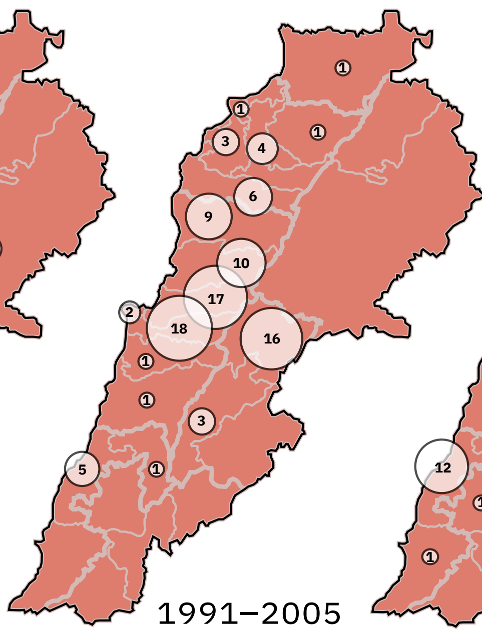
1943–1920
قبل الاستقلال



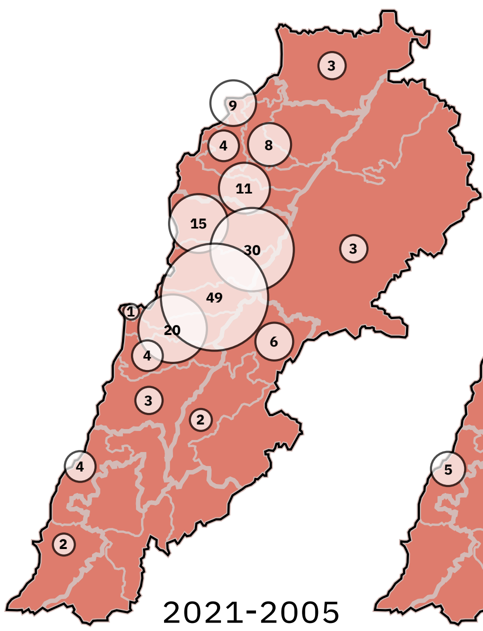
1975–1943
بعد الاستقلال



1991–1975
خلال الحرب الأهلية

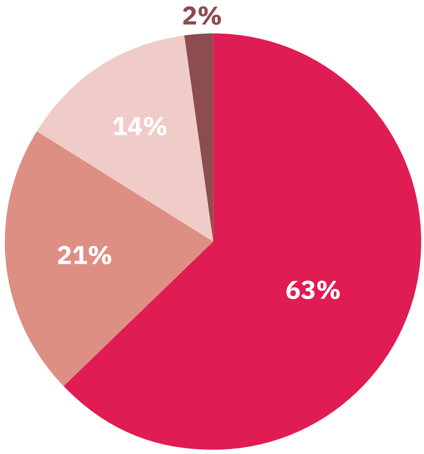


1991–2005
بعد الحرب الأهلية



2021-2005
بعد خروج الجيش
السوري

أنواع الأملاك العمومية التي تمّ إسقاطها



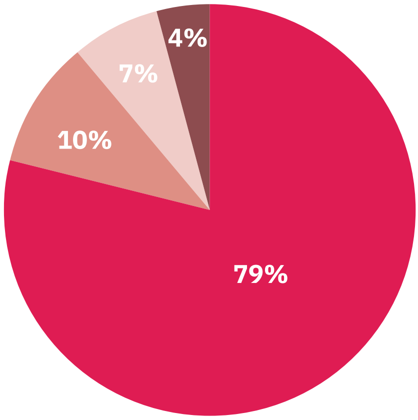
أظهرت نتائج التعداد أن **عملية إصدار مراسيم الإسقاط بلغت أوجها بين عامي ١٩٥٠ و١٩٥٥** – أي الفترة التي تسارعت فيها دورة النمو الاقتصاديّ القائمة على أساسٍ ريعيّ.

أُصدر المرسوم الأوّل عام ١٩٣٣ خلال الانتداب الفرنسي بقرار من المفوض السامي، واستمرّ اعتماد هذه الوسيلة بعد الاستقلال، فشهدت فترة ما بين الاستقلال واندلاع الحرب الأهلية العدد الأكبر من مراسيم الإسقاط (٤٠٣ مرسوم من مجموع ٨٣١ مرسوم، مقابل ٣٢ مرسوم خلال مرحلة الانتداب الفرنسي، ١٢٤ مرسوم خلال الحرب الأهلية و٩٩ مرسوم بين نهاية الحرب الأهلية وخروج الجيش السوري من لبنان و١٧٢ مرسوم بعد خروج الجيش السوري من لبنان). وكان عدد مراسيم إسقاط الأملاك العمومية البلدية ملحوظ خلال هذه الفترة خصوصاً في مدينتي طرابلس وزحلة، وعاد وتركزّ إصدار هذه الأخيرة بين عام ٢٠٠٦ و٢٠١٢، لاسيما اسقاط الأملاك العمومية النهرية، وإن بشكلٍ متباين بين المناطق.

أما على الصعيد الجغرافي، فقد حصدت محافظتا جبل لبنان وكسروان - جبيل النسبة الأكبر من مراسيم الإسقاط، تليهما محافظة الشمال، ثمّ البقاع، ثمّ الجنوب. كما تركّز المراسيم في قضاء المتن (١٥١ مرسوم)، زحلة (٩٤ مرسوم)، كسروان (٩٣ مرسوم)، بعبدا (٩١ مرسوم)، طرابلس (٦٦ مرسوم) وصيدا (٥٤ مرسوم) على التوالي. كذلك، كانت مدينة زحلة (٤٠ مرسوم) ومدينة طرابلس (٥٦ مرسوم) أبرز مدينتين لجهة أعداد مراسيم الإسقاط.

يجدر التوضيح هنا، أنّ عدد المراسيم لا يدّل على المساحة التي تمّ اسقاطها من أملاك الدولة العمومية الى املاك الدولة الخصوصية، إذ إنّه باستطاعة مرسوم واحد إسقاط أقسام شواطئ بحرية، وضفاف مجاري، وممرات، وطرق عامة، في الوقت عينه.

الجهة التي طلبت الإسقاط



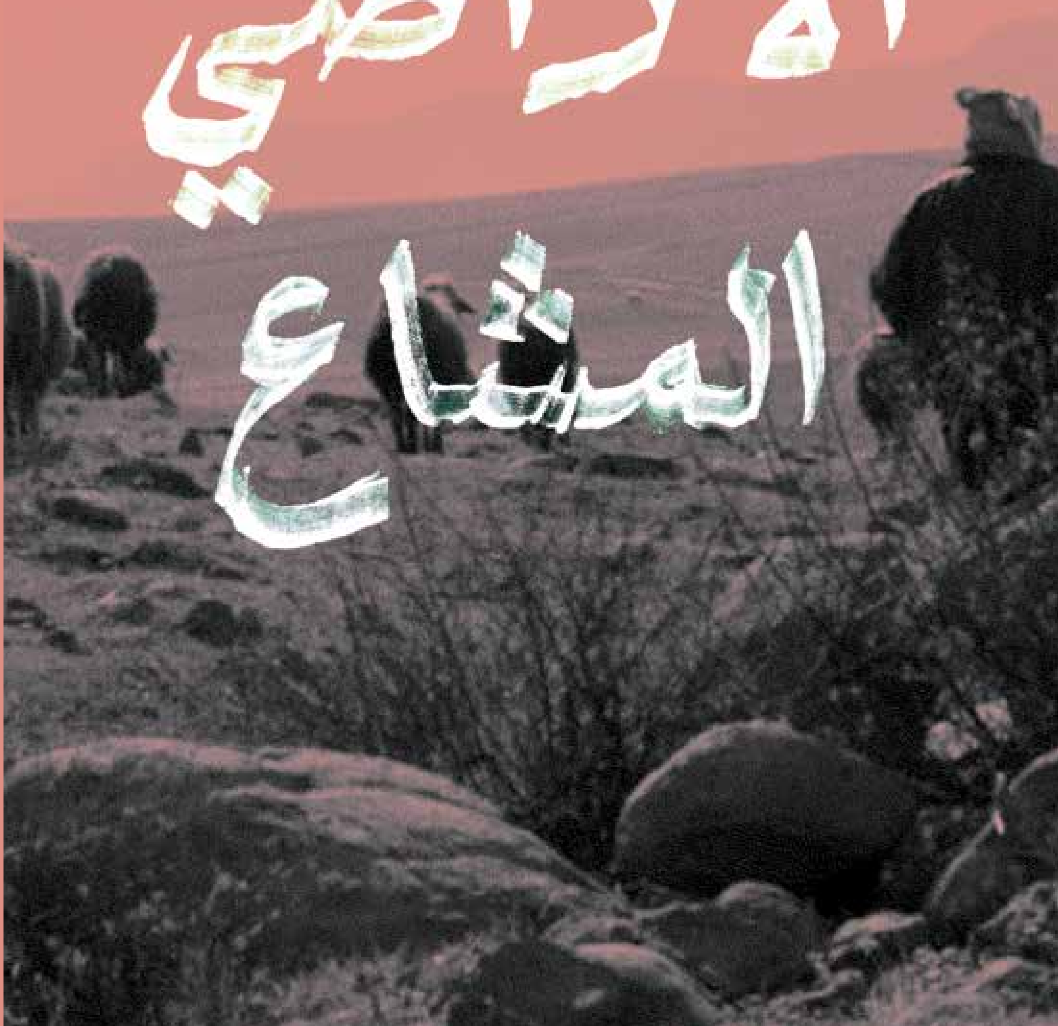
جهات خاصة (فرد / شركة / جمعية / شركة / نقابة)
غير محدد
جهات رسمية (وزارة / مؤسسة عامة / بلدية)
وقف

قضاء المتن ورغبات المرّ والجميّل
إذا أردنا أن نتعمّق أكثر في هذه الممارسات وتوّزعها الجغرافيّ على مختلف الحقبات الزمنيّة، نلاحظ أوّلاً أنّ قضاء المتن، حصد في أغلب الأحيان، النسبة الأعلى من مراسيم الإسقاط. فمن جهة، تسارعت نسبة إسقاط الأملاك النهرية بعد عام ٢٠٠٦، حيث استلم وزارة الطاقة والمياه منذ عام ٢٠٠٨، التيار الوطني الحرّ وحيث يعتبر هذا القضاء احد الدوائر الانتخابية الأساسية لهذا التيار. كما يمكن ربط هذه النسبة المرتفعة في قضاء المتن في المراحل السابقة، ببعض القيادات المحلية كبيت المرّ والجميّل.

قضاءي صيدا وصور في عهد عادل بك عسيران
بالنسبة لقضاء صيدا وصور، نلاحظ أن معظم مراسيم الإسقاط فيها كانت بين عام ١٩٤٣ و ١٩٧٥، بشكلٍ خاص بين عام ١٩٥٣ و١٩٥٩، حيث كان رئيس مجلس النواب حينها عادل بك عسيران، من مواليد صيدا، وفي احدى المراسيم طلب شخصياً إسقاط أملاك عمومية بحرية في عين أبي عبدالله في قضاء صور.

طرابلس وزحلة والزعامات المحليّة
أمّا بالنسبة لمدينة طرابلس، فقد شهدت اسقاطاً لأملاكها العمومية (أملاك بلدية وأملاك بحرية) بين عام ١٩٤٦ وعام ١٩٥٦، بدعم من الزعامات المحلية (بيت كرامي، كبارة) خصوصاً أنّ جميع أعضاء المجلس كانوا أصحاب الأراضي البارزين والمطورين العقاريين. كذلك كان الأمر بالنسبة لمدينة زحلة، التي شهدت اسقاطاً لأملاكها العمومية البلدية بنسبة مرتفعة بين عام ١٩٤٩ وعام ١٩٧٥، إذ برزت عائلة السكاف مع بداية الانتداب الفرنسي، واستمرّ تأثيرها إلى ما بعد الاستقلال حيث كان الياس طعمه السكاف، الزعيم الأول في زحلة، عضواً شبه ثابت في حكومات الحقبة الاستقلالية. يجدر الإشارة هنا، أنّ الحرب الأهلية أدّت الى تدهور الزعامات التقليدية وبالتالي قدرتها على تقديم الخدمات.

الأراضي المشاع





«المشاع» هو أرضٍ يشترك في استغلالها عامة الناس بالتساوي، ودون استثناء، ولا تخصّ فرداً معيّناً.

في سجّلات الملكية هناك مشاعات تحت مسمى:

«البيدر»: أرض مسطحّة تكدّس عليها غلال القمح والشعير — **عددها 125 عقاراً**

«المرعى»: أرض غير مفلوحة مناسبة للرعي — **عددها 408 عقاراً**

«عموم»: أرض مسجّلة تحت اسم عموم أهالي و/أو سكان و/أو مالكي بلدة ما — **عددها 1253 عقاراً**

و2773 عقاراً مسجّلاً تحت اسم «مشاع»

هذه الأراضي خُصّصت منذ القدم لخدمة الناس.

لطالما تعرّضت المشاعات لاعتداءاتٍ وعمليات استيلاءٍ من قبل السياسيين، ليتمّ تحويل بعضها إلى أملاك خاصة بطرق مشبوهة وغير قانونية.

وفي حال أُقرَّ اقتراح قانون دمج الأراضي الأميرية بالأراضي الملك،

فإنّ المشاعات الأميرية عرضة للخصخصة ولخسارة قيمتها الاجتماعية.

الأراضي المشاع

تعزّز علاقة الناس بالأرض

«البيدر؛ المرعى؛ المشاع؛ عموم أهالي و/أو سكان و/أو مالكي بلدة ما»، تَظهر هذه التسميات في بيانات وزارة المالية ضمن خانة «إسم المالك»، وربما تشكّل بمجرد وجودها دليلاً على العلاقة العضوية ما بين الناس والأرض. تعبّر هذه المصطلحات عن الممارسات المتنوعة لمستخدمي هذه الأماكن؛ ممارسات أوسع من المفهوم السائد والحداثي للمكان العام المرتبط بتوصيفات معيّنة ومُحدّدة كالحدائق أو المنتزهات. كما تعبّر عن تصوّر أشمل للملكية، يتخطى الملكية الفردية*.

هناك 125 عقاراً بيدراً في لبنان، و408 عقاراً مخصّصاً كمرعى، و1253 عقاراً مسجّلاً تحت اسم «عموم أهالي و/أو سكان و/أو مالكي بلدة ما»، و2773 عقاراً مسجّلاً تحت اسم «مشاع». تتوزّع هذه الأراضي بشكلٍ متفاوتٍ على عدد كبير من البلدات اللبنانية، فتخلو بعض البلدات منها، فيما البعض الآخر يحوي عدداً ملحوظاً.

فماذا تعني هذه التسميات؟

«المشاع» – وجمعُه «المشاعات» – هو عبارة عن أرضٍ يشترك في استغلالها عامة الناس، بالتساوي، ودون استثناء، ولا تخصّ فرداً معيّناً.

«البيدر» – وجمعُه «البيادر» – هو عبارة عن أرضٍ بسطحٍ مستوٍ تُكدَّس عليها غلال القمح والشعير لتُدرس** بعد حصادها من الحقل. ويكون البيدر في الغالب مشاعاً.

«المرعى» – وجمعُه «المراعي» – هو عبارة عن أرضٍ طبيعية غير مفلوحة تنبت فيها الأعشاب والنباتات المناسبة للرعي، أي التي يمكن لقطعان المواشي أن تقتات عليها. ويكون المرعى أيضاً في الغالب مشاعاً.

«عموم» - فهو يستعمل للتعبير عن الشمولية: فالأرض المسجّلة تحت اسم «عموم أهالي بلدة ما» هي أرضٌ يشترك في استغلالها كل أهالي هذه البلدة، أي جميع الأفراد المسجّلة نفوسهن\م في هذه البلدة من أجيال الماضي والحاضر والمستقبل. والأرض المسجّلة تحت اسم «عموم سكان بلدة ما» هي أرضٌ يشترك في استغلالها كل سكان هذه البلدة، أي جميع الأفراد المسجّل سكنهم في هذه البلدة، ولو كانت نفوسهم مسجّلة في بلدةٍ أخرى، وحتى لو لم يكونوا من الجنسية اللبنانية. أما الأرض المسجّلة تحت اسم «عموم مالكي بلدة ما»، فهي الأرض التي يشترك في استغلالها كل المالكين في هذه البلدة، أي جميع الأفراد الذين يملكون أرضاً فيها، ولو لم يكونوا من سكانها أو أهلها. يسند البعض هذه التسمية إلى الثورة الاجتماعية في لبنان في أواسط القرن التاسع عشر، عندما سيطر الفلاحون على أراضي الأسياد والإقطاعيين التي كانوا يعملون فيها. وعندما بدأت الدولة العثمانية في إحصاء الأراضي بنية فرض الضرائب على السكان، لجأ هؤلاء إلى التصريح بأن مساحات واسعة هي ملك لعموم الأهالي تهرّباً من دفع الضرائب.***

* إذ تُبيّن هذه المصطلحات الوظيفة الجماعية والصفة العامة لاستخدام الأراضي.

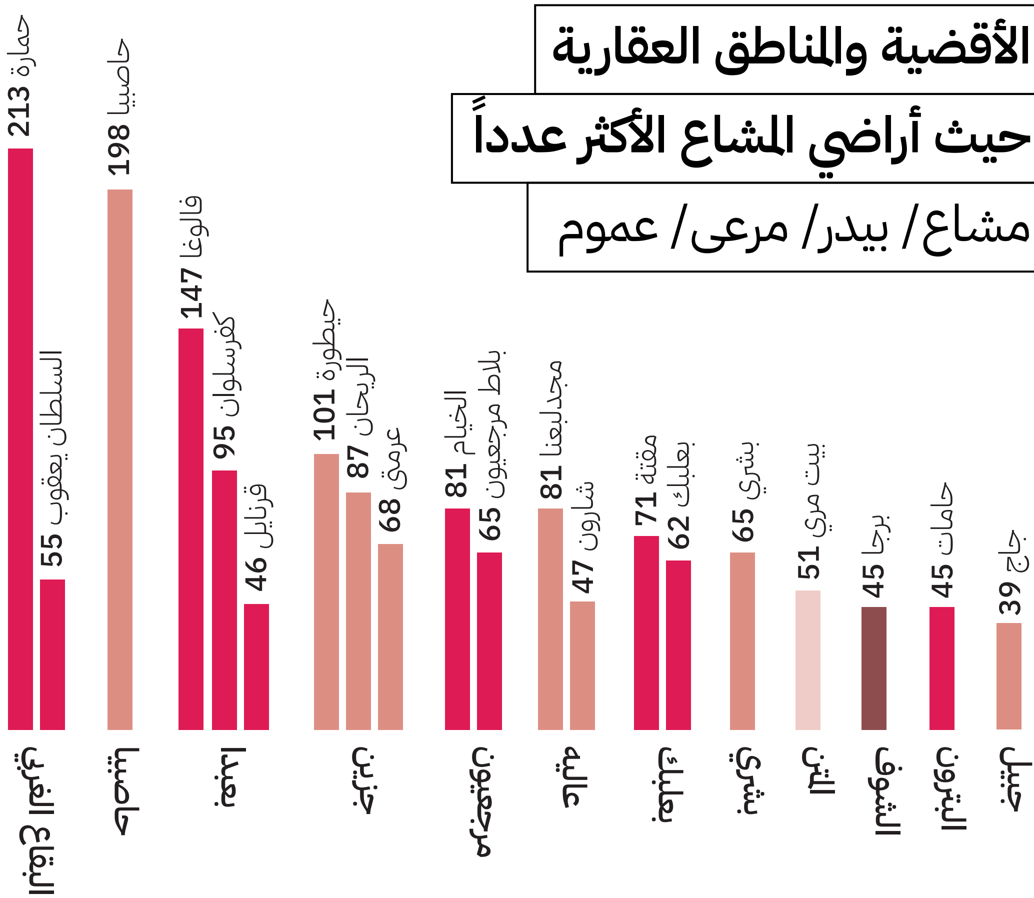
** الدرس هو فصل الحبوب عن سنبلة القمح.

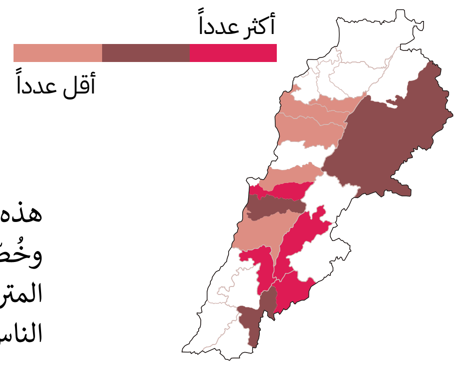
*** مقال «مشاعاتنا أرض متروكة نائمة» لكابي ميلان، جريدة السفير، الصفحة 4، نُشر بتاريخ 29 تشرين الثاني 2016.

الأقضية والمناطق العقارية

حيث أراضي المشاع الأكثر عدداً

مشاع/ بيدر/ مرعى/ عموم

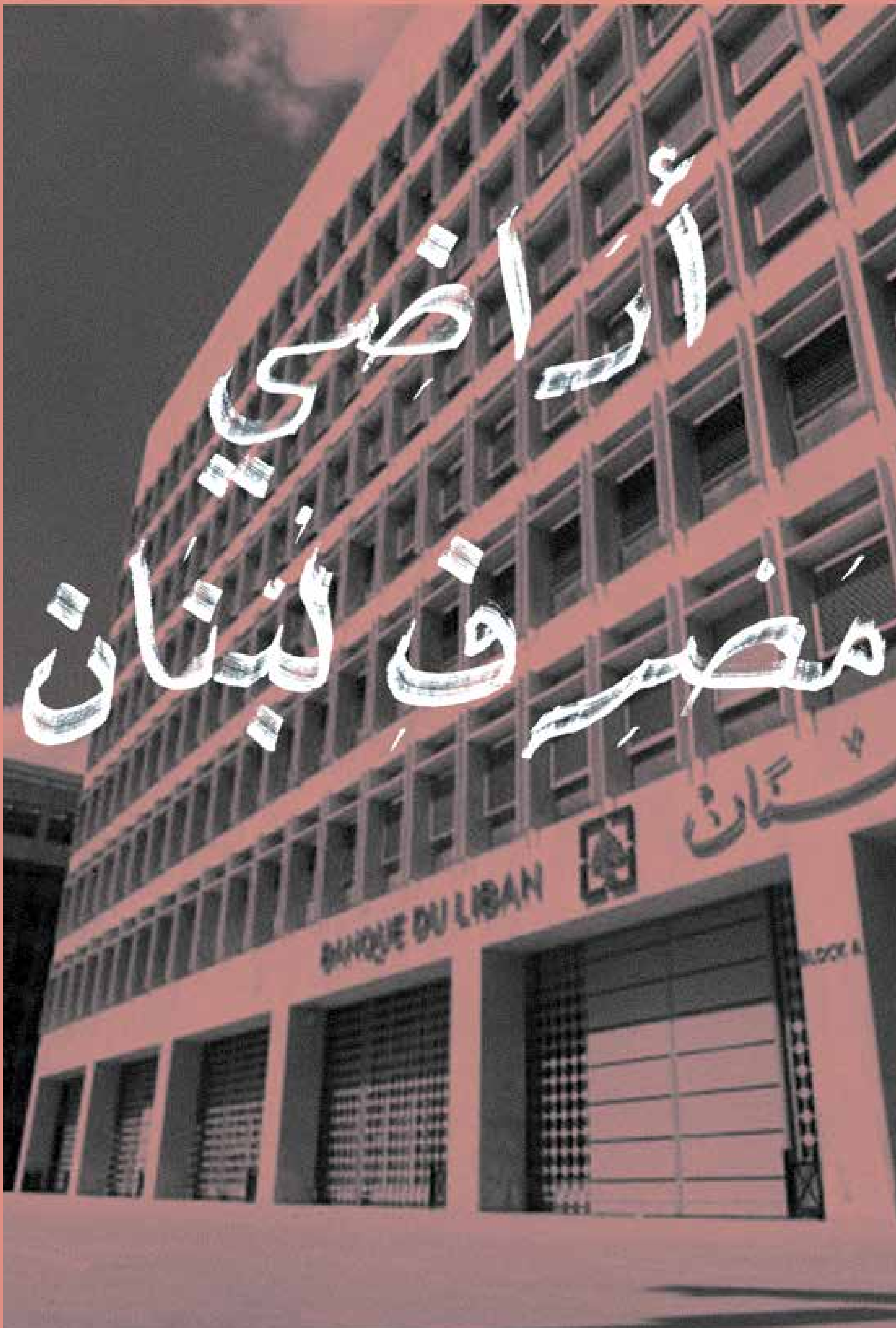




هذه الأراضي، إن كانت بيادر أو مراعٍ أو مشاعات، تُركت وخُصّصت منذ القدم لخدمة الناس، وهي شبيهة بالأراضي المتروكة محمية، إنما استعمالها محصور بجماعة معيّنة من الناس، وغالباً ما تكون مرتبطة بإحدى البلدات.

فيها، شعرت المجموعات الاجتماعية قديماً بالحريّة والمساواة في الوصول للأرض والموارد ورفضاً لتقديس الملكية الخاصة والممارسات الناتجة عنها؛ وتكمن أهمية وجودها اليوم، في كونها تعزّز العلاقة العضوية ما بين الناس والأرض على الصعيد المحلي، كتعبير ملموس لأنماط العيش المتنوعة، والتقاليد، والأساليب الاجتماعية – الثقافية للسكان.

الأراضي المسجّلة اليوم بهذه التسميات الأربع تنضوي غالبيتها تحت نوع «الأراضي المتروكة مُرفقة»، ولكنّ عدداً كبيراً منها ينضوي أيضاً تحت الأراضي من النوع «المُلك» التابعة للدولة، والأراضي من النوع «الأميري».


أراضي
مصرف لبنان
BANQUE DU LIBAN

يملك مصرف لبنان محفظة عقارية كبيرة.

أملاك الدولة العقارية غير المبنية
المسجّلة بإسمه تصل إلى **1037 عقاراً**

مساحتها على صعيد لبنان هي **43 مليون م2***

*بحسب بيانات وزارة المالية ودون احتساب حصته من عقارات شركة انترا للاستثمار

الملفت في توزّع عقارات مصرف لبنان، تركّزها في:

- **قضاء عكار** (بلدة صيدنايا تضم **250 عقار**)
- **قضاء زغرتا** (بلدة حيلان تضم **189 عقار**)
- **قضاء البترون والشوف**
- **قضاء بعلبك** (يملك المصرف المساحة الأكبر: **42 مليون م2**)
- **قضاء صور** (يملك المصرف **أكثر من 4 ملايين م2**)
- **البلدات الحدودية** (يملك المصرف **51٪** من مساحة بلدة الطفيل في قضاء بعلبك وعقار بمساحة **مليون م2** في بلدة رأس بعلبك في قضاء الهرمل)

مصرف لبنان من الجهات المسؤولة عن الانهيار الاقتصادي والمالي.

في ظل الحديث عن أهمية تقاسم الخسائر

وكيفية تحصيل حقوق المودعين وتمويل الميزانية العامة،

يعتبر تحديد قيمة حصة مصرف لبنان

من أملاك الدولة العقارية من الأمور الملحّة.

أراضي مصرف لبنان

أملاك الدولة العقارية المنسية

يملك مصرف لبنان محفظة عقارية كبيرة، فأملاك الدولة العقارية غير المبنية المسجّلة بإسمه يصل عددها إلى 1037 عقاراً بحسب بيانات وزارة المالية. يملك مصرف لبنان كامل الأسهم في بعض هذه العقارات، وجزءاً من الأسهم في بعضها الآخر، فتصل المساحة الإجمالية التي يملكها على صعيد لبنان إلى حدود 43 مليون م2 – دون احتساب حصة المصرف من شركة انترا للاستثمار التي تملك من جهتها عدداً ملحوظاً من العقارات.

أغلبية عقارات مصرف لبنان هي من النوع المُلك، وحوالي 304 عقار منها من النوع الأميري، وهذه الأخيرة تشكّل أكبرها مساحةً.

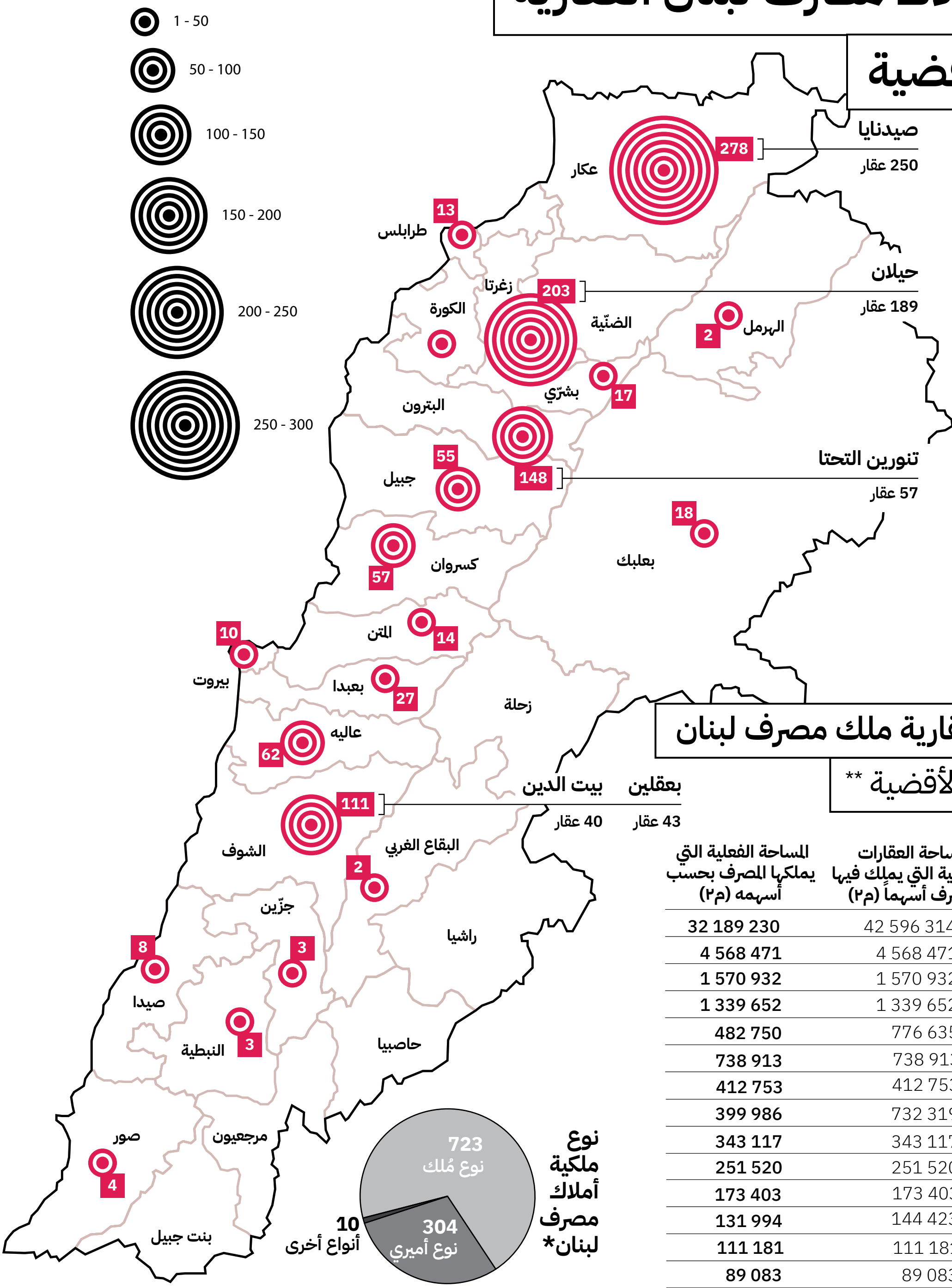
من ناحية العدد، تتوزّع هذه العقارات بشكل متفاوت على الأقضية، إنما يظهر بشكل واضح تركّزها في قضاء عكار – حيث بلدة صيدنايا وحدها تضمّ 250 عقاراً للمصرف، وفي قضاء زغرتا – حيث تضمّ بلدة حيلان وحدها 189 عقاراً، وفي قضاءي البترون والشوف.

أمّا من ناحية المساحة، يحتوي قضاء بعلبك على النسبة الأكبر من أراضي مصرف لبنان، فتصل مساحة العقارات الإجمالية التي يملك فيها مصرف لبنان أسهماً إلى أكثر من 42 مليون متر مربع، يليه قضاء صور (أكثر من 4 ملايين). ومن اللافت سيطرة ملكية مصرف لبنان على بعض البلدات، وبخاصة الحدودية منها، إذ تشكّل مساحة أملاك المصرف العقارية 51% من مساحة بلدة الطفيل في قضاء بعلبك مثلاً، وتصل مساحة عقار واحد يملكه المصرف في بلدة رأس بعلبك في قضاء الهرمل إلى حوالي المليون م2.

بحسب المادة 110 من قانون النقد والتسليف وإنشاء المصرف المركزي، يمكن لمصرف لبنان أن يشتري ويشيد ويجهّز بأمواله الخاصة، العقارات اللازمة لسير عمله وأن يبيع هذه العقارات أو يستبدلها. كما يمكن له أن يشتري بالتراضي أو بطريقة البيع الإجباري عقارات من الأفراد او المساهمين او المؤسسات أو المصارف استيفاءً لدين. وتشترط المادة 110 أن يبيع المصرف هذه العقارات «في أقرب وقت ممكن» دون تحديد مهلة زمنية، إلا إذا استخدمها لسير عمله. هنا، من اللافت، وجود عدد كبير من العقارات غير المستخدمة أو الخالية أو المهملة منذ زمن، والتي، بالرغم من ذلك، لم يطرحها المصرف للبيع بعد، ولم يستدرج العروض لها بتاتاً على الرغم من مرور وقت طويل على استحصاله عليها.

مصرف لبنان من الجهات المسؤولة عن الانهيار الاقتصادي والمالي وتضرّر كبار وصغار المودعين، والخوض في بحث معمّق لفهم حصة المصرف من أملاك الدولة العقارية وقيمتها أساسي في ظل الحديث عن أهمية تقاسم الخسائر وكيفية تحصيل حقوق المودعين وتمويل الميزانية العامة.

توزّع أملاك مصرف لبنان العقارية على الأقضية

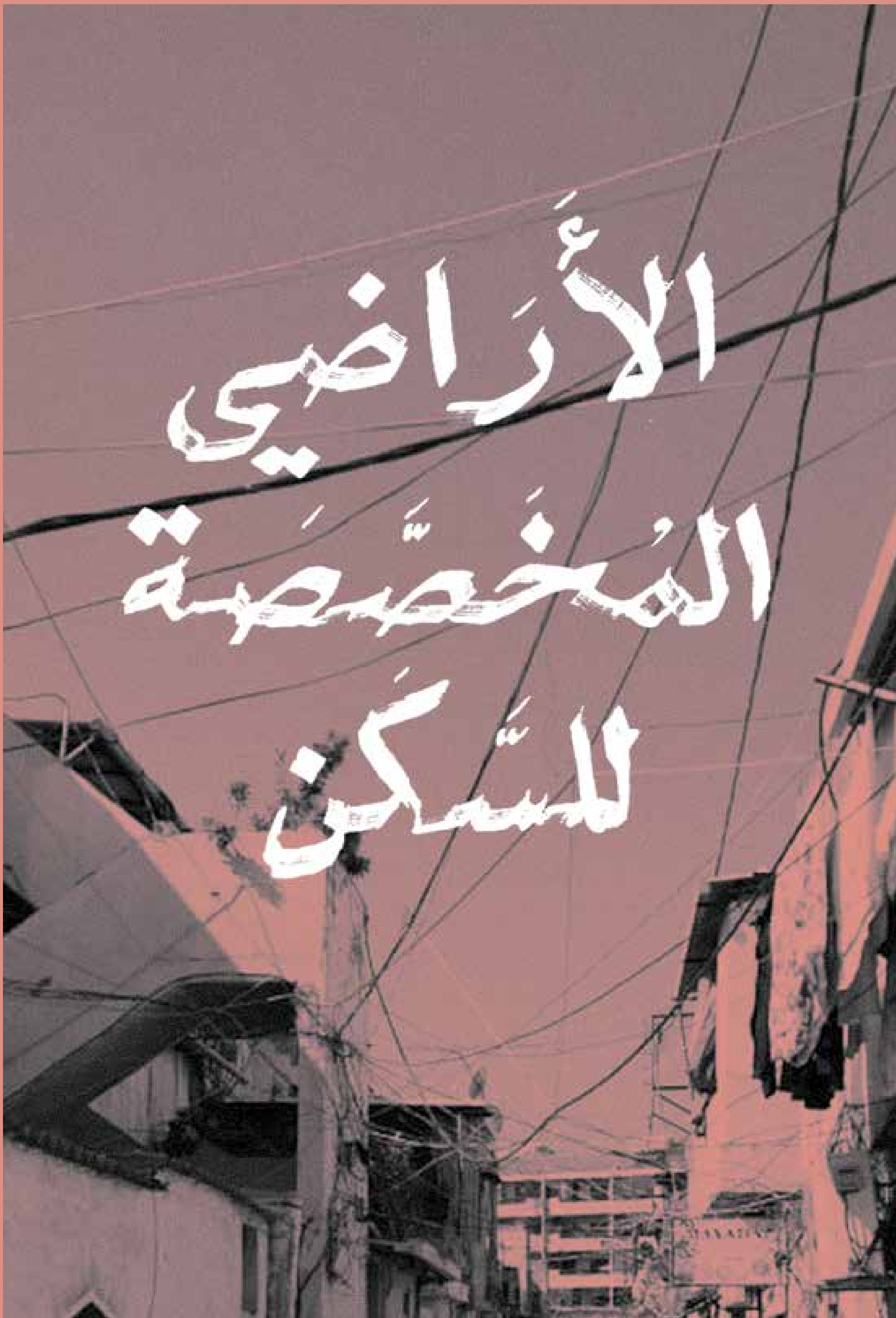


المساحة العقارية ملك مصرف لبنان على صعيد الأقضية **

القضاء	مساحة العقارات الإجمالية التي يملك فيها المصرف أسهماً (م٢)	المساحة الفعلية التي يملكها المصرف بحسب أسهمه (م٢)
بعلبك	42 596 314	32 189 230
صور	4 568 471	4 568 471
البترون	1 570 932	1 570 932
عكار	1 339 652	1 339 652
جبيل	776 635	482 750
البقاع الغربي	738 913	738 913
زغرتا	412 753	412 753
الشوف	732 319	399 986
كسروان	343 117	343 117
المتن	251 520	251 520
بشري	173 403	173 403
عاليه	144 423	131 994
بعبدا	111 181	111 181
مرجعيون	89 083	89 083
الكورة	15 456	15 456
بيروت	4 579	4 579
صيدا	2 066	2 066
النبطية	مساحة غير متوفرة	مساحة غير متوفرة
المجموع	53 870 817	**42 825 085**

* تستند هذه الأرقام إلى داتا من وزارة المالية.
هناك تضارب بسيط في عدد العقارات في بعض الأقضية بين أرقام وزارة المالية وأرقام الموقع الإلكتروني لمصرف لبنان.

* * تستند هذه الأرقام إلى تحليل بيانات متوافرة على الصفحة الالكترونية الخاصة بمصرف لبنان.


الأَراضي
المُخصَّصة
للسَّكن

تملك الدولة 650 عقاراً (على الأقل)* مخصّصاً للسكن

مسجلاً تحت أسماء وزارات أو مصالح

أو مديريات تعنى بالسكن

* إستناداً إلى بيانات وزارة المالية

استملكت الدولة هذه العقارات بدايةً

من العام 1956 بهدف إنشاء مشاريع سكنية

في مناطق تضرّرت من كوارث طبيعية

أو لمعالجة أزمة توفّر المساكن الملائمة بشكل عام

اليوم، تحتوي بعض هذه العقارات على مشاريع

سكنية مكتظّة أهملتها الدولة عبر السنين

فباتت تعاني من مشاكل إنشائية وخدماتية

أما البعض الآخر فهو مُتاح لإنشاء مشاريع

سكنية ملّحة، إلا أن الدولة غائبة تماماً

عن دورها في تأمين السكن الملائم للجميع

الأراضي المخصصة للسكن

كان للدولة مشاريعاً سكنية

بدأ تدخّل الدولة اللبنانية المباشر في قطاع الإسكان في منتصف الخمسينيات، عندما أقدمت للمرة الأولى على إقامة مشاريع سكنية إجتماعية. إنما، في حينه، جاء التدخّل كحلّ لمواجهة موجات التهجير الجماعي التي أصابت السكان نتيجة كوارث طبيعية ضربت أماكن سكنهم، ولم يأت بهدف مساعدة الفئات التي تعاني من ضائقة اجتماعية واقتصادية عصيبة. ففي سنة ١٩٥٦، ضرب زلزال مدمّر قرى الشوف والجنوب، وعلى إثره، تمّ إنشاء «مصلحة الإغاثة والتعمير» التي استملكت عقارات في 67 منطقة عقارية في مختلف المناطق التي أصابها الزلزال، وأنشأت على بعضها أبنية ووحدات سكنية وزّعتها على المتضرّرين، أو باعت بعض العقارات لهؤلاء ليبنوا عليها مساكن.* ولم يقتصر عمل المصلحة على الزلزال، ففي السنة نفسها، حصلت فيضانات متتالية لنهر أبو علي في طرابلس.

بعد إلغاء مصلحة التعمير في العام ١٩٥٧، تعاقبت اقتراحات لمشاريع بناء مساكن اجتماعية لم تبصر بمعظمها النور.** إنما تحت ضغط النقابات، واعتبار بأن إحدى العقبات الرئيسية في بناء مساكن ميسورة التكلفة كانت ندرة الأراضي وارتفاع ثمنها، أصدر البرلمان في العام ١٩٦٥ تشريعات تسمح للحكومة باستملاك أراضي ثم إعادة بيعها للأطراف الراغبة في البناء. كان من المقرر أن تسهل وزارة الأشغال والشؤون الاجتماعية بناء ٤٠٠٠ وحدة سكنية نصفها لذوي الدخل المنخفض، والنصف الآخر للطبقة المتوسطة والميسورة. تم البدء بثلاثة مشاريع: ١٩٢ منزلاً في طرابلس، ٩٦ في صور، و ٤٠٠ في إحدى ضواحي زغرتا. لم يتم الانتهاء من بناء كافة المنازل لأسباب عدة، وتم إسقاط بقية البرنامج.***

تملك الدولة اللبنانية عدداً ملحوظاً من العقارات المبنية وغير المبنية المخصصة للسكن، مسجّلة في السجلات العقارية تحت أسماء وزارات أو مصالح أو مديريات تُعنى بالسكن (أنظر/ي إلى الخريطة). كافة هذه المؤسسات – ما عدا المؤسسة العامة للإسكان – مؤسسات ملغية لا وجود لها اليوم، وبالتالي بقاء عقارات مسجّلة باسمها في السجلات ما هو إلا إهمال في تحديث بيانات أملاك الدولة الخصوصية. وهنا، من الجدير بالذكر أن كافة هذه العقارات أصبحت اليوم في عهدة المؤسسة العامة للإسكان.

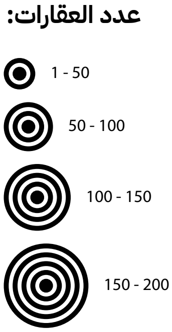
تخلو محافظات بيروت، وعكار، وبعلبك-الهرمل من أراضي الدولة المخصّصة للسكن، وتستأثر محافظة الجنوب بالنسبة الأكبر منها – حوالي ٥٢٪ من إجمالي عقارات الدولة السكنية – تتبعها محافظة جبل لبنان بنسبة تعادل ٢٨٪. أمّا على صعيد الأقضية، فتتركز النسبة الأكبر من هذه الأراضي في جزين مع ١٨٣ عقار، وتتبعها صيدا مع ١٥٤ عقار، ومن ثم الشوف مع ١٠٠ عقار (أنظر/ي إلى الخريطة).

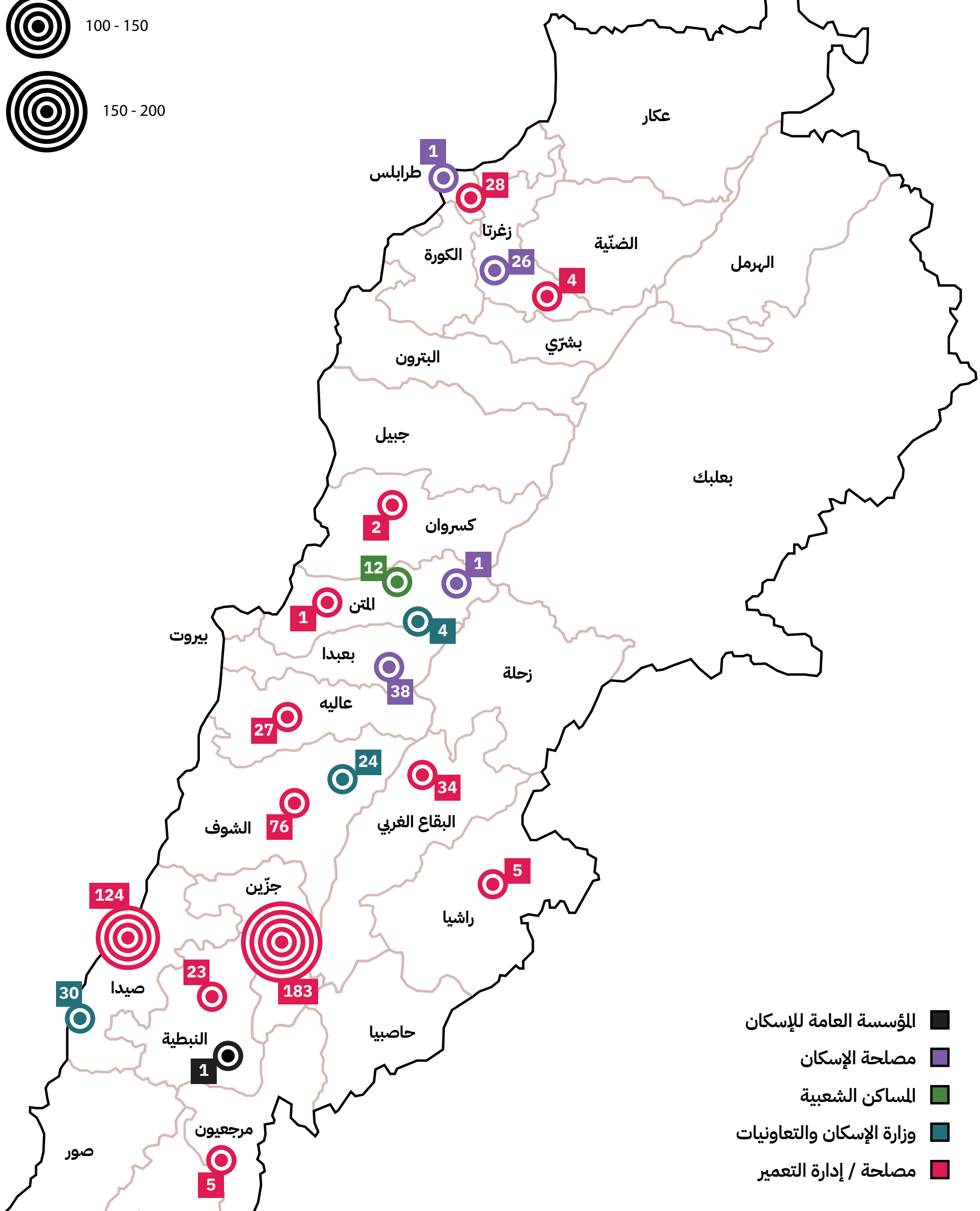
* بحسب روني لحود في كلمة ألقاها خلال حفل وضع حجر الأساس للبيت البلدي في أنان - تموز ٢٠١٩

** سواء في العام ١٩٥٩، عندما أُنشئت «إدارة التعمير»، وأوصت شركة الاستشارات الدولية دوكسيادیس بوضع خطط خاصة لإسكان موظفي الخدمة المدنية وبناء 5000 وحدة سكنية، أو في العام ١٩٦٠، عندما وُضع اقتراح لتأمين سكن بديل لسكان الأحياء الفقيرة عبر بناء ٢٥٠٠ وحدة سكنية، أو لاحقاً، في العام ١٩٦٢، عندما صدر قانون خاص بالإسكان أُنشئ بموجبه «مجلس الإسكان»، الخ.

*** Rula Muhammad Sadik, Nation-building and Housing Policy: A Comparative Analysis of Urban Housing Development in Kuwait, Jordan, and Lebanon, 1996

توزّع أملاك الدولة المخصّصة للسكن على الأقضية والإدارات الرسمية





العدد الإجمالي للعقارات غير المبنية: 650 عقار*

* إستناداً إلى بيانات وزارة المالية



دراسة لأراضي الدولة في أربع مدن رئيسية ومحيطها

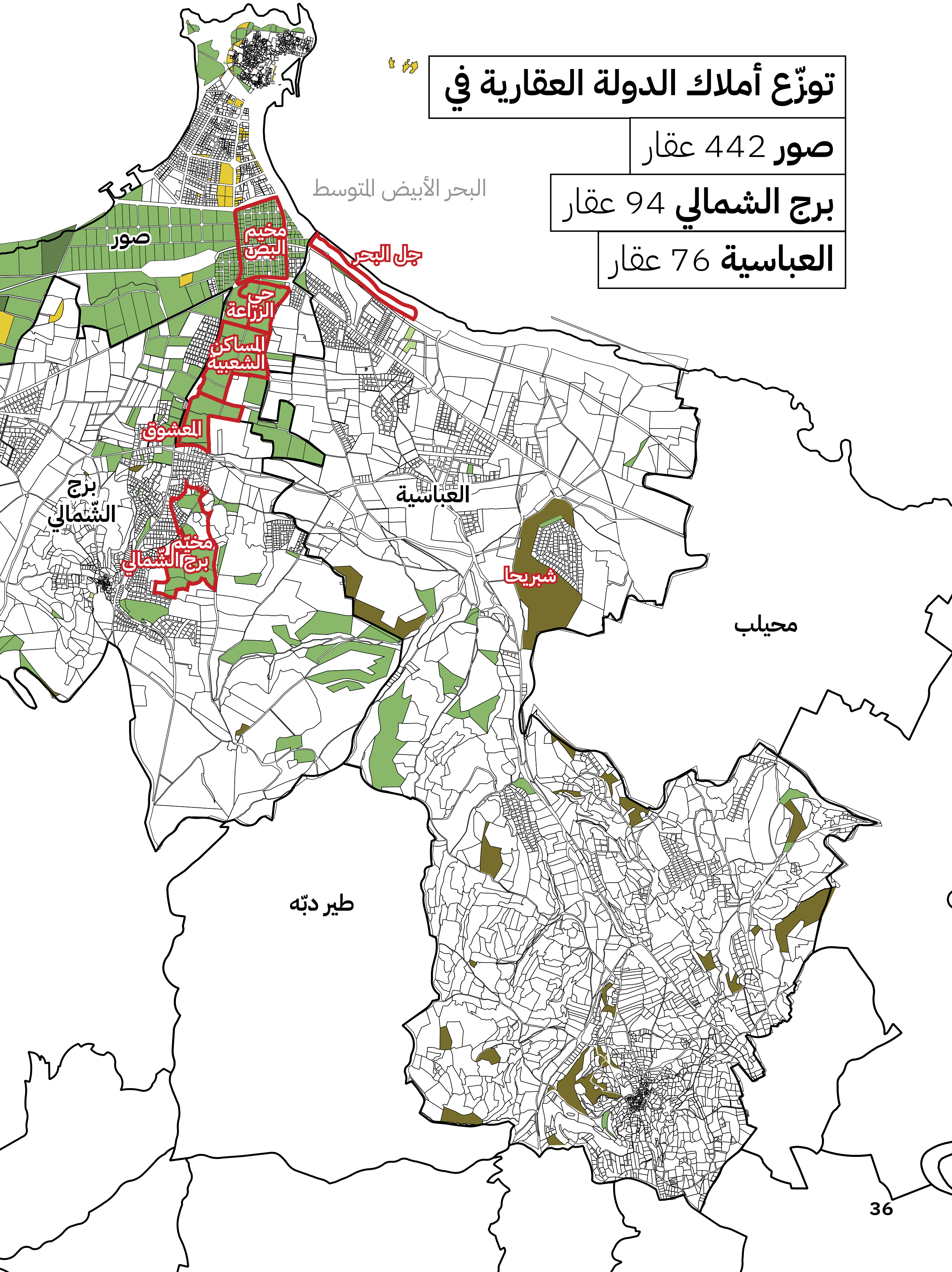
في ظل الانهيار الاقتصادي والحديث عن عملية توزيع الخسائر، أضحت المدن والمناطق مهددّة من ناحية أساسيات العيش، أكثر من أي وقت مضى. ننظر في هذا القسم إلى أراضي الدولة في أربع مدن رئيسية ومحيطها الحيوي، سعياً منّا لعرض الحقوق المسلوبة فيها، أملاً بالمساهمة في فتح نقاش محلي \ مناطقي حولها. ما نحتاجه على صعيد المدن والمناطق ونحن في قعر هذا الانهيار، هو تماماً عكس ما تطرحه الخصخصة، هو إعادة التشديد على قيمة الملك العام، مع ما يقدّمه من مصدر للعيش والسكن والإنتاج.

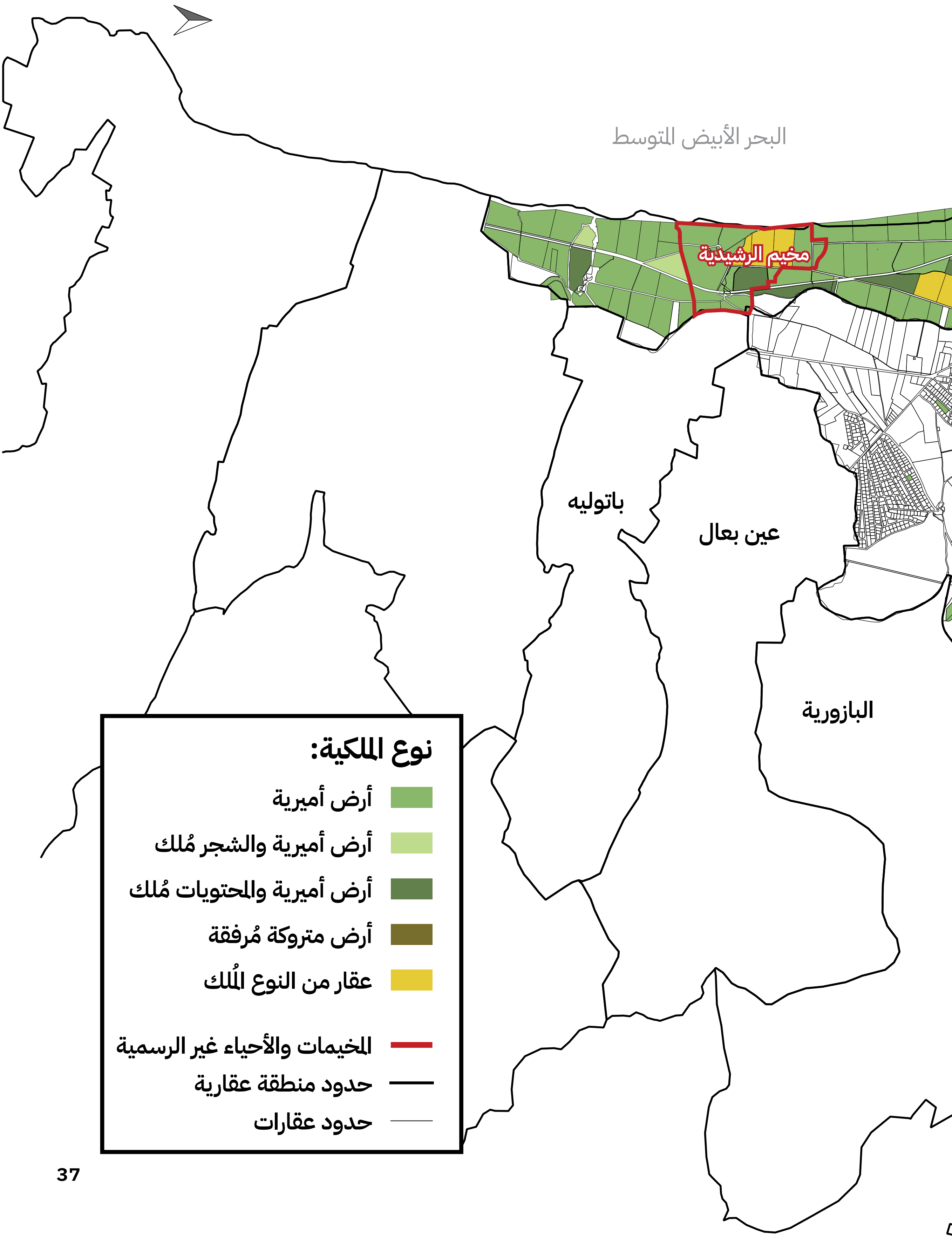
توزّع أملاك الدولة العقارية في

صور 442 عقار

برج الشمالي 94 عقار

العباسية 76 عقار




البحر الأبيض المتوسط
مخيم الرشيدية
باتوليه
عين بعال
البازورية
نوع الملكية:
أرض أميرية
أرض أميرية والشجر مُلك
أرض أميرية والمحتويات مُلك
أرض متروكة مُرفقة
عقار من النوع المُلك
المخيمات والأحياء غير الرسمية
حدود منطقة عقارية
حدود عقارات

صور مدينة للعموم

تشكّل **الأراضي الأميرية ٦٢٪ من مساحة مدينة** صور بحدودها العقارية المتعارف عليها، فيما تصل مساحة أراضي الدولة بكل أنواعها إلى أكثر من ٧٠-٧٥٪ من مساحة المدينة. تتنوّع الاستخدامات الحالية لهذه الأراضي، فيُستخدم جزءٌ منها للسكن، وتقع عليه أحياء سكنية بكاملها، كحيّ المساكن الشعبية وحيّ الزراعة، على سبيل المثال، كما تقع عليه تجمّعات ومخيّمات فلسطينية بكاملها، كمخيّمي البص والرشيدية. أما القسم الأكبر من هذه الأراضي فاستخدامه زراعي، **تعتاش منه عائلات لبنانية وفلسطينية** (أنظر/ي إلى الخريطة).

اليوم يعتاش أكثر من ١٢٣ مزارع فلسطيني من سكان مخيم الرشيدية من زراعة الأراضي الأميركية الملاصقة للمخيّم، ويطلقون عليها تسمية «أراضي الجفتلك» - وهي تسمية تعود للحقبة العثمانية، وتعني الأراضي التي تمتاز بالخصوبة، وتُزرع، وتعطي محصولاً سنوياً. استصلح هؤلاء الأراضي، وزرعوها دون انقطاع منذ وصولهم إلى لبنان بعد نكبة 1948، واعين أنها ليست أراضٍ خاصّة بل أراضٍ تملكها الدولة اللبنانية، وبالتالي لا يُسمّى استصلاحهم للأرض تعدّياً.*

بالفعل، كون الأراضي التي استصلحوها من النوع الأميري، يحقّ لمن حرثها وزرعها منهم لمدة 10 سنوات دون انقطاع اكتساب حقّ تصرّف عليها يخوّله حق استعمال العقار والتمتّع والتصرّف به.

الأراضي الأميرية الزراعية هذه أبقت سكان مخيم الرشيدية صامدين أثناء حصار المخيّمات، عندما مُنع وصول المساعدات والأغذية إليهم، بين العامين 1985 و1986. وهم اليوم، مع اقتراح قانون تحويل الأراضي الأميرية إلى مُلك، يواجهون خطر فقدانها، وبالتالي فقدان مورد رزقهم الأساسي، وإمكانية وصولهم إلى الأرض**، خاصّةً أنّ تحويل الأراضي الأميرية إلى مُلك يحتّم تمليكها لجهات ليست، بطبيعة الحال، هؤلاء المزارعين الفلسطينيين، لأن القانون اللبناني المرعي الإجراء يمنع تملّكهم. فمن هي الجهات التي ستُعطى لها ملكية الأراضي الأميرية دون مقابل بموجب هذا القانون إن أُقرّ؟***

في حال تمّ إقرار اقتراح قانون تحويل الأراضي الأميرية، لن تقتصر الخسائر على العائلات الفلسطينية، بل ستطال المدينة بأكملها و كل من يزورها أو يعمل فيها. وهي ليست بخسائر اقتصادية فقط، بل هي اجتماعية زراعية، تتعلّق بالممارسات المكانية الثقافية التي توارثها مستخدمو هذه الأراضي منذ لحظة قدوم أهلهم إلى هذه المنطقة.

صور مدينة تتغنّى بمساحاتها الطبيعية والزراعية، ويتغنّى أهلها بطبيعة صلتهم بها. وهي مدينة عامة، يمارس فيها أهلها وأهل القرى المجاورة علاقة صحية وغنية بالمكان العام، لا بدّ من الانطلاق منها للتفكير جلياً بالخيارات الواسعة الممكن اتّخاذها للصالح العام، دون عقبة «الملك الخاص»، أي دون السعي لتحويل الأرض إلى سلعة.

* مقابلة أجريت مع مسؤول لجنة المزارعين في مخيم الرشيدية ياسر الحاج موسى، في 12 تشرين الثاني 2021.

** هم يعتمدون على مستند وحيد يثبت استخدامهم للأرض الزراعية، وهو الوصل الذي يسدّدون عبره اشتراك سنوي للمصلحة الوطنية لنهر الليطاني التي تُروى عبرها الأراضي.

*** على سبيل المثال، يأتي القانون لمصلحة رندة بري التي تراكم أصلاً ملكيات في صور ومحيطها. بحسب السكان، اشترت رندة أراضٍ كثيرة بالقرب من المخيم وصولاً إلى إستراحة الناقورة، وكان وجود الأراضي الأميرية التي تملكها الدولة عائقاً أمام سيطرتها على كامل الأراضي. يأتي مشروع القانون هذا، الذي قدّمه نائبين، أحدهما «غازي زعيتر» المنتمي إلى حركة أمل، ليقدّم لها إذاً خدمة على طبق من فضة.

توزّع الأراضي الأميرية
في قضاء بعلبك

المنطقة العقارية	عدد العقارات
عرسال	1337
دير الأحمر	1203
بشوات	1064
نحلة	1015
نبحا	780
وادي فعره	756
حربتا	477
بوداي	356
يحفوفا	346
الخريبة	337
الحدث	292
اليمونة	272
شليفا	244
المعيصرة	184
طاريا	156
وادي العس	132
عمشكي	130
عيناتا	119
حلبتا	103
الكنيسة	102
بتدعي	98
بريتال	94
جنتا	89
عين بورضاي	88
بعلبك	87
حام	87
الشعيبة	83
فلاوي	77
يونين	72
ريحا	69

المنطقة العقارية	عدد العقارات
عين البنية	68
جبعا	57
برقا	48
قرحا	47
تمنين الفوقا	27
دار الواسعة	25
شعت	20
اللبوة	19
عين ساعة وشادورة	18
حوش سنيد	17
طفيل	16
النبي سباط	13
إيعات	10
شمسطار	6
تمنين التحتا	6
دورس	5
كفردان	4
الخرايب/ السعيدة	3
العين / بدنايل	3
صبوبا / قصرنبا	3
مقنة	3
مجدلون / مقراق	2
سرعين / الطيبه	2
طليا / النبي شيت	2
حزين / زبود	1
حوش الرافقة	1
حوش بردى	1
(لا معلومات متوفّرة)	19
المجموع	**10704***

*تستند هذه الأرقام إلى داتا من وزارة المالية.



هرمل
شربين
زغرين
قاع وادي الخنزير
قاع جوار مكية
دير مار مارون بعلبك
القاع
قاع بعيون
راس بعلبك الغربي
راس بعلبك وادي فعرا
راس بعلبك
راس بعلبك الشرقي
حوارته
وادي فعرا
معيصرة
حلبتا
فاكهة
وادي القصص
زبود
الخرائب
صبوبا
بجاجة
العين
نبي عثمان
لبوة
المقرق
عرسال
يونين
نحله
شعت
كنيسة
مقنة
ايعات
بعلبك
عمشكي
دوريس
عين بورداي
حصن الشادورا
جبل الشعيبة
النبي سباط
بريتال
حور تعلا
عين البنية
طفيل
عين الجوزة
حام
معربون
خريبة
نبي شيت
سرعين التحتا
طاريا
شمسطار
بشري
عيناتا
مشاع الجبه
نيحا
حربتا
برقا
الرام
قرحا
بشوات
ريحا
دير الاحمر
بتدعي
دار الواسعة
يمونة
عاقورة
شليفا
بوداي
مزرعة بيت مشيك
حوش الدهب
سعيدة
كفر دان
جبعا
حدث الجبة
حوش بردى
مجدلون
طيبة بعلبك
حزين
طليا
بدنايل
تمنين الفوقا
تمنين التحتا
نيحا زحلة
ناصرية رزق
مسا
رعيت
جنتا
يحفوفا
حشمش
بقاع صفرين
هرمل جباب
مربين
سويدية
مشمش
النبي خالد
عكار العتيقة
القبيات
اكروم
عندقت
النهرية
الدوره
بينو
فنيدق
حرار
قبعيت
حبشيت
القرن
جيرون
تنورين الفوقا
اهدن
كفر صغاب
بشناتا

الأراضي الأميرية في قضاء بعلبك رهينة خطاب الملكية الخاصة

يحوي قضاء بعلبك النسبة الأكبر من أملاك الدولة العقارية، إن على صعيد عدد العقارات، أو على صعيد المساحة، إذ يشمل وحده حوالي ٣٣٪ من الأراضي الأميرية في لبنان – أو ما يعادل ١٠٧٠٤ عقاراً بحسب بيانات وزارة المالية. تتوزّع هذه العقارات بشكلٍ متفاوت على المناطق العقارية في القضاء، ويتركّز العدد الأكبر منها في بلدات عرسال، ودير الأحمر، وبشوات، ونحلة، ونبحا، وغيرها من المناطق (أنظر/ي إلى الجدول). وبالرغم من عدم توافر كافة مساحات العقارات الأميرية في سجلات وزارة المالية، فإن الاطلاع على بيانات أكبر ١٠ عقارات أميرية تتوافر مساحتها، يُظهر بوضوح وقوعها في قضاء بعلبك، وتجاوز مساحة كل منها ٣ مليون مربع، وصولاً إلى ما يقارب ١٢ مليون مربع (أنظر/ي إلى الجدول).

تحوي منطقة البقاع على حوالي 78% من عدد الأراضي الأميرية في لبنان*. ويُعتبر البقاع الشمالي منها (أي قضائي بعلبك والهرمل) محيطاً زراعياً بامتياز، يستمدّ أهميته من كونه أغنى المناطق اللبنانية بالموارد الطبيعية وعوامل الإنتاج، ففيه مصادر المياه ويضمّ ٦٢% من المساحة القابلة للزراعة في البقاع و٢٥،٧ % في لبنان.** ويعتمد ٧٠ إلى ٧٥% من سكانه على الزراعة في تكوين مدخولهم، إضافة إلى مساهمته بنسبة كبيرة من الإنتاج الزراعي الإجمالي في لبنان.

بقيت منطقة البقاع وخصوصاً المحافظة الشمالية منها (التي أصبحت في العام 2003 محافظة منفصلة) بمنأى عن السياسات الاقتصاديّة القائمة على أساسٍ ريعيّ منذ عهود ما بعد الاستقلال. رزحت المنطقة تحت وطأة التجاهل الثقيل، بحيث جرى تجفيف منابع الموارد الاقتصادية القليلة أصلاً. في الوقت نفسه، لم تعمل الدولة بأي شكل من الأشكال على بناء القطاع الزراعي، بدليل الموازنة الزهيدة المخصصة لوزارة الزراعة.

نتج عن هذا السياق خطاباً مفاده أن المنطقة مهمّشة وتعاني من الإفقار نتيجةً لطبيعة الأرض فيها وملكيّتها العائدة للدولة، حيث لا

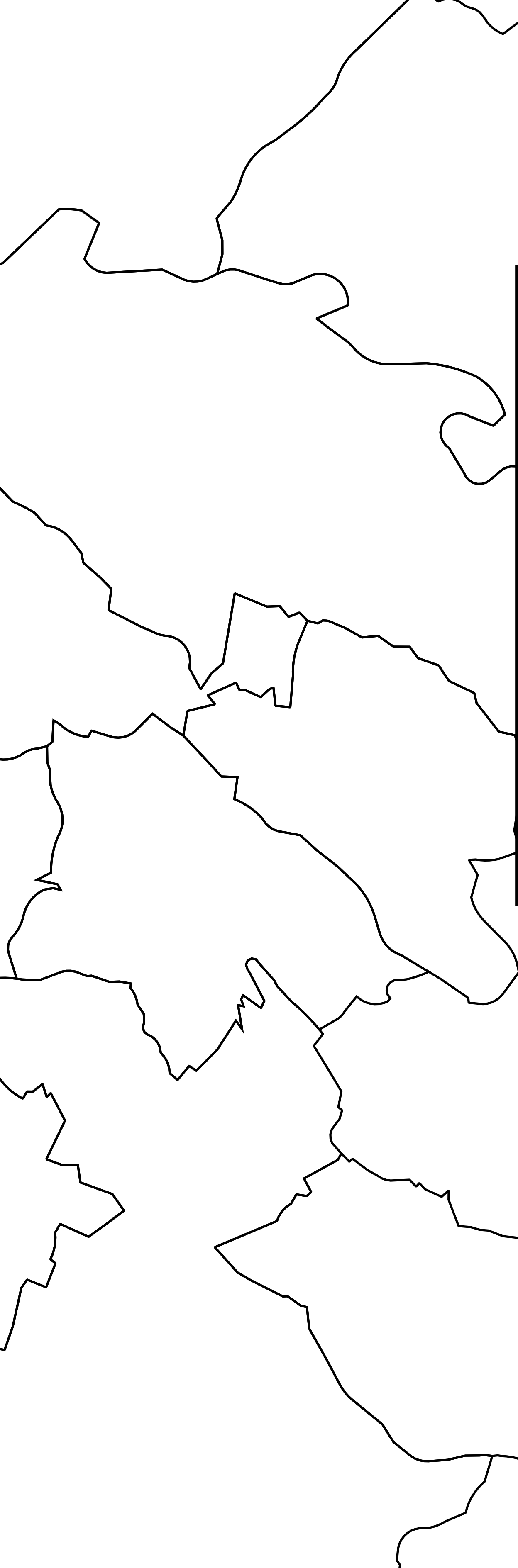
مجال للربح المادي من عمليات البناء. وقد استُعملت هذه الحجّة لتمهيد الطريق أمام طرح قانون دمج الأراضي الأميرية بالمُلك، حيث جاء ذكر تهميش منطقة البقاع وغياب الإنماء فيها ضمن الأسباب الموجبة في اقتراح القانون. كما جاءت الأسباب الموجبة على ذكر حق الملكية المقدّس الذي حُرِم منه أهالي البقاع مقارنة بالمناطق الاخرى، كسبب يُفاقم اللامساواة.

لا شك بأن هناك نزاعات عدة متصلة بالأرض تبرز في منطقة البقاع. إنما تقتضي معالجة هذه المعضلة إدارة الأراضي الأميرية وتعزيزها بدلاً من حلّها، وبذلك فهم الموروثات العُرفية والتعلّم منها والبناء عليها، وبالتالي السماح لتلك الأراضي بأن تؤدي وظيفتها الاجتماعية في حجب أثر السوق العقارية عنها.

* قضاء بعلبك 33%،
قضاء البقاع الغربي 23%،
قضاء راشيا 17%،
قضاء الهرمل 3%،
قضاء زحلة 1.5%

** وفقاً لإحصاءات وزارة الزراعة بالتعاون مع منظمة الأغذية والزراعة الدولية لسنة ٢٠٠٠

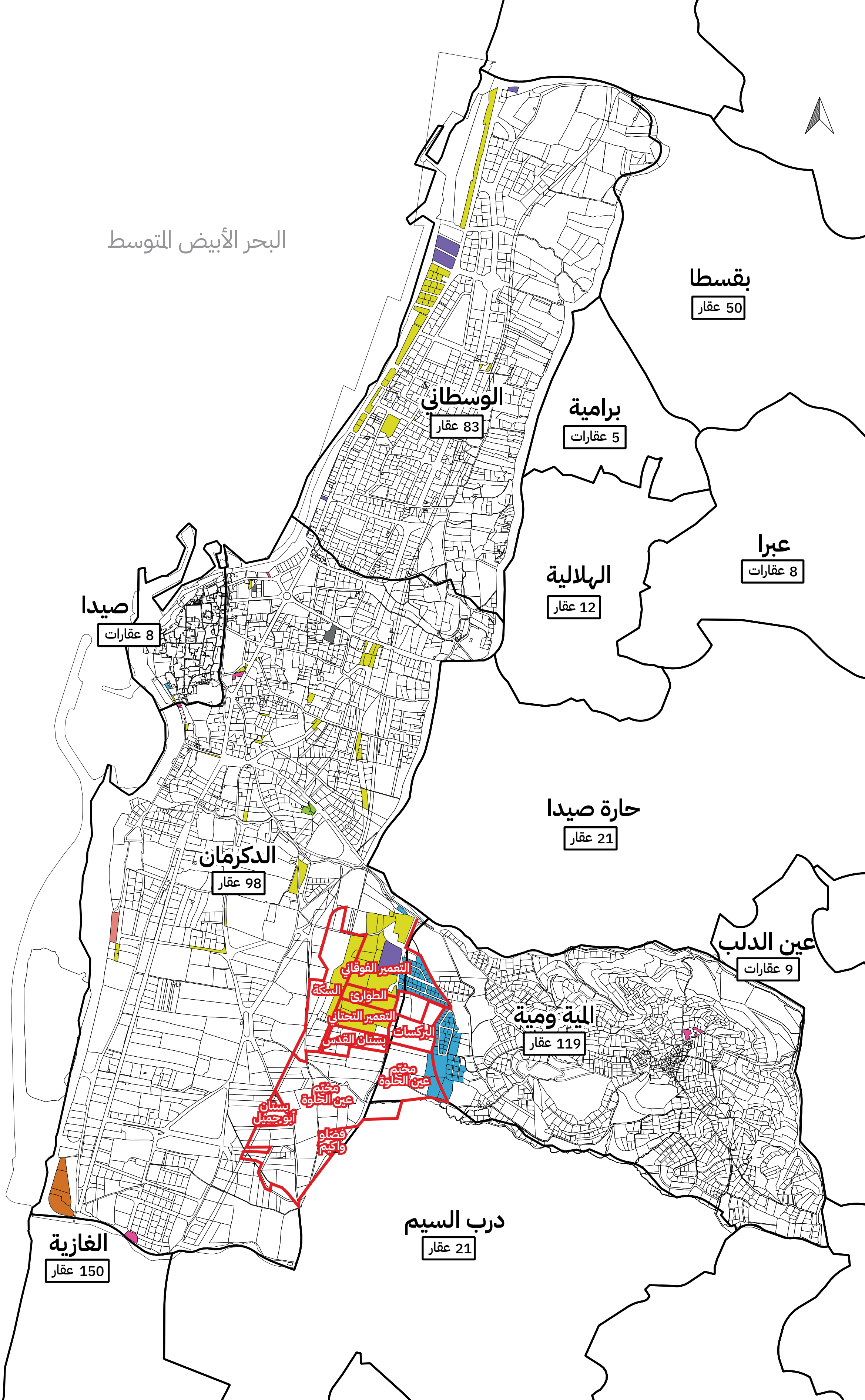
توزّع أملاك الدولة العقارية في صيدا ومحيطها



اسم المالك:

- إدارة التعمير
- الجمهورية/الدولة/الحكومة اللبنانية
- بلدية صيدا
- مصرف لبنان
- وزارة الأشغال العامة
- وزارة البرق والبريد والهاتف
- وزارة التربية
- وزارة الطاقة والمياه

- المخيمات والأحياء غير الرسمية
- حدود منطقة عقارية
- حدود عقارات


البحر الأبيض المتوسط
بقسطا
50 عقار
الوسطاني
83 عقار
برامية
5 عقارات
عبرا
8 عقارات
الهلالية
12 عقار
صيدا
8 عقارات
حارة صيدا
21 عقار
الدكرمان
98 عقار
عين الدلب
9 عقارات
التعمير الفوقاني
السكة
الطوارئ
التعمير التحتاني
البركسات
بستان القدس
الميّة وميّة
119 عقار
مخيّم
عين الحلوة
مخيّم
عين الحلوة
بستان
أبو جميل
فضلو
واكيم
درب السيم
21 عقار
الغازية
150 عقار

سوء إدارة مشاريع الدولة السكنية: صيدا مثالاً

يقع عدد ملحوظٌ من أراضي الدولة المخصّصة للسكن في قضاء صيدا، حيث يوجد ١٥٤ عقار (أنظر/ي إلى خريطة توزّع أملاك الدولة المخصصة السكن على الأقضية**)، من بينها ١٢٤ عقاراً مسجّلاً باسم إدارة التعمير/ المصلحة الوطنية للتعمير، و٣٠ عقاراً مسجّلاً باسم وزارة الإسكان والتعاونيات.**

تتركّز أغلبية هذه العقارات (١٠٥ عقارات) ضمن نطاق منطقة المية ومية العقارية الواقعة بمحاذاة مدينة صيدا وعلى تخوم مخيّم عين الحلوة الحالي، وتشكّل مساحتها الإجمالية حوالي ١٠٠٤٠٠ م٢.

على أعقاب الزلزال الذي ضرب مناطق الشوف وجنوب لبنان في عام 1956، عملت المصلحة الوطنية للتعمير على إسكان المنكوبين، فخصّت مدينة صيدا ومحيطها ببناء وحدات سكنية على عقارات استملكتها في المية ومية، والدكرمان، وصيدا القديمة. وكانت بلدية صيدا قد مارست ضغوطاً على المصلحة لتوسيع المشروع حتى يشمل، إلى جانب المتضرّرين من الزلزال، كافّة سكان صيدا الراغبين بتحسين أوضاعهم السكنية، وهو ربّما ما دفع إلى بناء جزءٍ من هذه الوحدات على عقارات تملكها بلدية صيدا في الدكرمان.

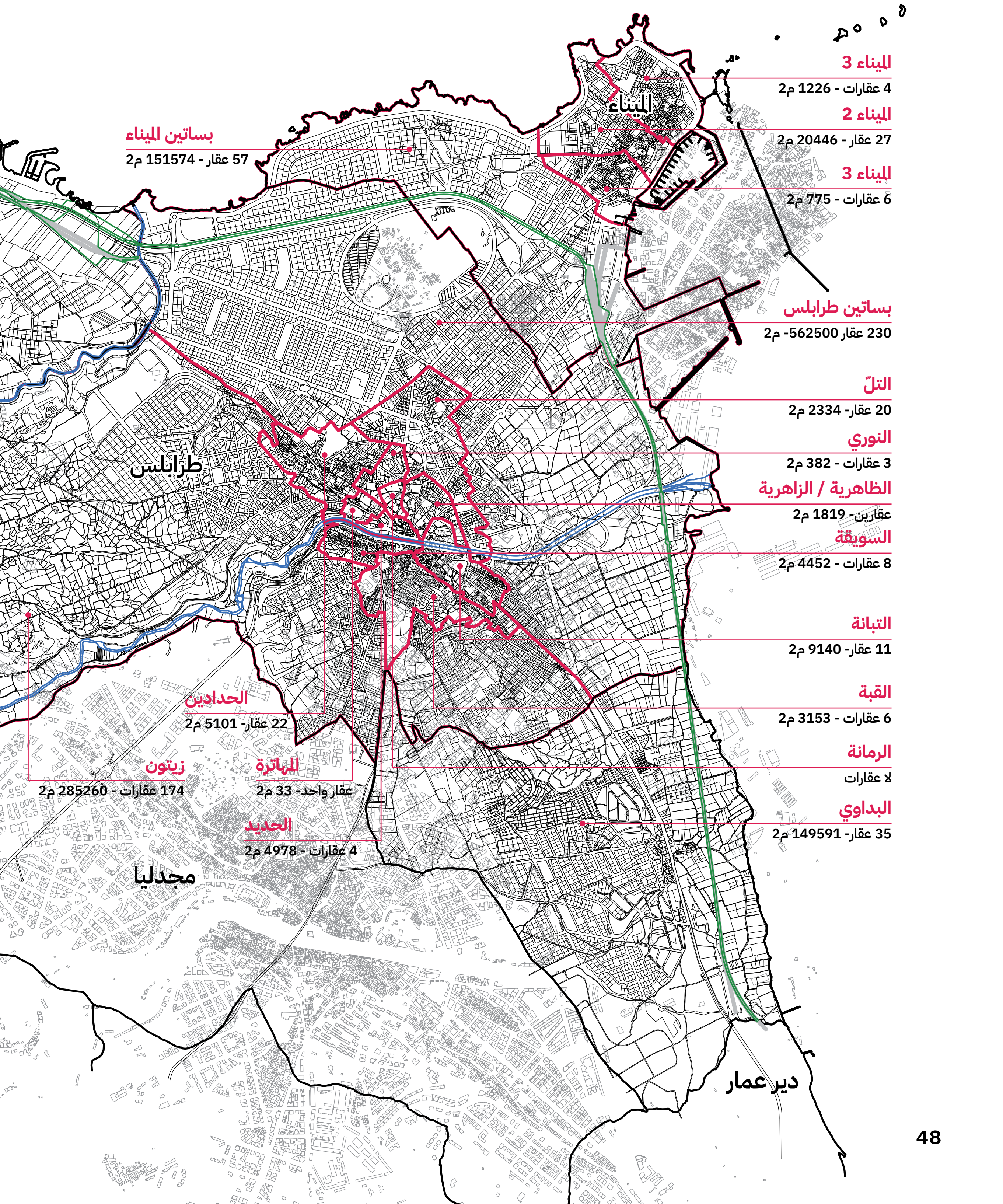
انتهى المشروع في عام ١٩٦٨، وتسلّم الأهالي حوالي ١٢٠٨ وحدة سكنية.* شكّلت المباني الواقعة في منطقة المية ومية والدكرمان، على تخوم مخيّم عين الحلوة، ما أصبح يُعرف اليوم بحي التعمير نسبةً لإسم إدارة / مصلحة التعمير. وجب على الراغبات\ين باستلام مسكن في هذا الحي، تقديم طلب لمصلحة التعمير (ولاحقاً لمجلس الإسكان بعد إلغائها)، على أن يُدفع سعر المسكن المخفّض بالتقسيط على مدى سنوات طويلة، وبناءً عليه يتمّ إعطاء سندات مؤقتة للسكان إلى حين دفع المبلغ المطلوب كاملاً. إلا أن الدولة توقّفت في العام 1975، أي مع بداية الحرب، عن قبض مستحقّاتها، وانقطعت عن متابعة أوضاع الحي، وبالتالي حرمت السكان من الحصول على سندات تمليك

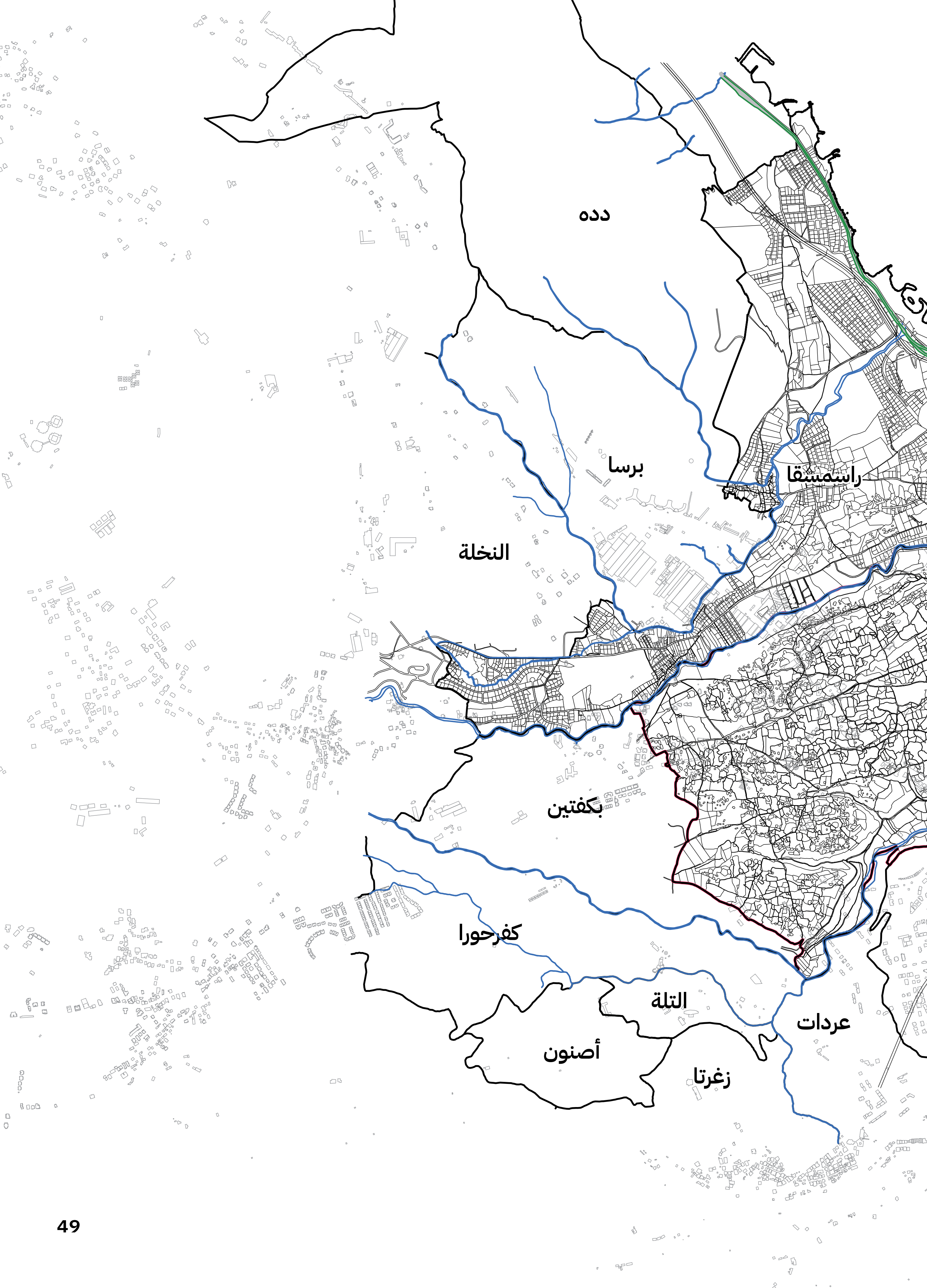
رسمية. اليوم، بات الحصول على سند التمليك صعباً جداً، فلا يُعطى إلا استثنائياً، أو بعد تدخلات حزبية، وبالتالي يعيش السكان في خوفٍ دائم من فقدان مسكنهم. كما يعاني الحيّ من تدهور في أوضاع المباني التي تظهر فيها المشاكل الإنشائية والتشقّقات، ويشهد تردّياً شديداً في وضع شبكات توزيع المياه والصرف الصحي.

يظهر جلياً أن مشروع التعمير - وهو مشروع سكني أنشأته الدولة على عقارات تملكها - فقد مع الوقت وظيفته الأساسية في تأمين سكن لائق للعائلات، كما كان مخططاً له، لتحل محلّه مساكن غير صالحة للسكن، يسكنها من لا قدرة مادية لهن\م على مغادرتها، أو إثبات ملكيتهم لها وحقّهم فيها. لذلك، من الضروري الضغط في اتجاه إجبار الدولة ومن ضمنها المؤسسة العامة للإسكان - المؤسسة الرسمية الوحيدة القائمة والتي تُعنى بالسكن - على تحمّل مسؤولياتها في إدارة مشاريعها، سواء تلك التي بنتها في تعمير صيدا، أو في المناطق اللبنانية الأخرى.

* توزّعت على الشكل التالي: 800 وحدة سكنية ضمن 54 مبنى في التعمير التحتاني الواقع ضمن الدكرمان التابعة لبلدية صيدا، و200 وحدة سكنية ضمن 13 مبنى في التعمير الفوقاني التابع لبلدية المية ومية، بالإضافة إلى 208 وحدة سكنية ضمن ما يُعرف بمنطقة الفيلات في المية ومية أيضاً. أما في نطاق مدينة صيدا القديمة، فبنيت 6 مبانٍ في محلة رجال الأربعين تحتوي على 45 وحدة سكنية.

توزّع أملاك الدولة العقارية في طرابلس والمينا والبداوي




دده
برسا
راسمسقا
النخلة
بكفتين
كفرحورا
التلة
عردات
أصنون
زغرتا

طرابلس: نكبة مشاريع إسكان غير مكتملة

تملك الدولة اللبنانية ٤٨١ عقاراً في مدينة طرابلس، يقع أغلبها في منطقتي بساتين طرابلس والزيتون العقاريتين. أما في مدينة الميناء، فيصل عدد عقارات الدولة إلى ٩٤ عقاراً، ٦٠٪ منها ضمن نطاق منطقة بساتين الميناء العقارية. العدد الأكبر من هذه العقارات مسجّل بإسم بلديتي طرابلس والميناء، وبإسم مجلس تنفيذ المشاريع الإنشائية – وهو مجلسٌ أُلغي وأصبحت عقاراته منضوية تحت إدارة مجلس الإنماء والإعمار–، كما أن عدداً ملحوظاً منها مسجّلٌ بإسم مصلحة معرض لبنان الدولي الدائم. يمكن ربط استملاك معظم هذه العقارات بتنفيذ مشاريع تطوير الواجهة البحرية، وإنشاء المعرض الدولي – الذي يُعرف اليوم بمعرض رشيد كرامي–، بما يتماشى مع الرؤية التي رُسمت للمدينة بشقّيها النهري والبحري (الميناء) ابتداءً من الخمسينات والستينات. كما أن عدد منها ناتج عن مشاريع الضم والفرز التي أتاحت حصول الدولة على ٢٥٪ من مساحة الأراضي الإجمالية الخاضعة للضم والفرز ضمن المدينة.

في طرابلس، لا يمكن التغاضي عن الأراضي التي خصّصتها الدولة للسكن ضمن المدينة، أي التي استملكتها، أو استعملتها لبناء مشاريع سكنية. فبعد فيضان نهر أبو علي في طرابلس، والزلزال الذي ضرب قرى الشوف والجنوب في العام 1956، وإنشاء «المصلحة الوطنية للتعمير»، تم التخطيط لبناء ٧٥ مبنى في ضواحي طرابلس، تحديداً في منطقة المنكوبين. في إطار خطة اعتمدتها وزارة الاسكان والتعاونيات لإقامة مساكن شعبية في المناطق اللبنانية وتمليكها لذوي الدخل المحدود، أقرّت الوزارة بناء ٢٠٠ مسكن في مدينة الميناء بهدف بيعها بالتقسيط لإسكان موظّفي معرض طرابلس الدولي، وذوي الدخل المحدود. وقد وُضع الحجر الأساس للمشروع في العام ١٩٧١، وأصبح يُعرف اليوم بحي المساكن الشعبية. أما بعد نهاية الحرب، فكان الاستثمار الحكومي الوحيد في قطاع السكن يتعلق بمشروع إعادة إعمار، بقيادة الصندوق المركزي للمهجرين في منطقة القبة، أُطلق عام ١٩٩٩ بهدف إعادة بناء منطقة مدمرة جزئياً خلال الحرب، قبل أن تضطّر الدولة مؤخّراً إلى بناء 3 مجمّعات / أبنية سكنية على أراضٍ تملكها بلدية طرابلس بالقرب من خان العسكر لإيواء قاطنيه - وهم في الأصل من مهجّري الفيضان – في إطار مشروع الإرث الثقافي، بهدف ترميم الخان التاريخي.

هذه المشاريع السكنية لم تُنجز بالكامل، وتُركت دون إدارة رسمية، فواجه قاطنوها – من أصحاب الحقوق، أو الذين سكنوا فيها بطرق غير رسمية – إشكاليات عديدة، لا تنحصر بقانونية الحيازة، بل تصل إلى مشاكل مرتبطة بعدم صلاحية المساكن للسكن، وعدم توفّر الخدمات اللائقة. ومن اللافت تنصّل بلديتي طرابلس والميناء من مسؤولياتهما بتأمين هذه الخدمات، بحجّة حيازة البعض من ذوي الدخل المحدود و/أو المهجّرين لهذه المساكن بطرق غير رسمية، مع العلم أن المساكن أنشئت في الأصل على أراضٍ تملكها الدولة لإسكان ذوي الدخل المحدود و/أو المهجّرين. لذلك، من الضروري الضغط في اتجاه إجبار الدولة والسلطات المحلية على تحمّل مسؤولياتها في إدارة المشاريع السكنية، سواء تلك التي بُنيت في طرابلس، أو في المناطق اللبنانية الأخرى.

كتلة الوفاء للمقاومة تقترح
إلغاء نظام الأراضي الأميرية

اقتراح قانون دمج الأراضي الأميرية بالأراضي الملك

أُحيل الاقتراح إلى لجنتي المال والموازنة والادارة العامة، ولكنه

لم يُدرس لغاية تاريخه، ما يترك مجالاً لإجابة تمريره.

تقدّم كلّ من النائبين غازي زعيتر وحسين الحاج حسن (كتلة الوفاء للمقاومة) وكلاهما نائبان عن منطقة بعلبك الهرمل، باقتراح قانون خطير في 2020/7/15 لدمج الأراضي الأميرية بالأراضي المُلك وتوحيد نظام الملكية العقارية، وإلغاء حق الرقبة العائد للدولة في العقارات المعروفة بالأميرية.

بحجّة تحقيق التنمية المتوازنة والمساواة بين المناطق من ناحية حق الملكية - لاسيّما أنّ منطقة البقاع تضمّ وحدها أكثر من 70% من مجمل الأراضي الأميريّة في لبنان - يمثّل اقتراح القانون هذا خَصخَصةً لأملاك الدولة والتفريط بها، لإعادة توزيعها بذريعة تلبية حاجات الناس. في الواقع، يحوّل هذا القانون التنمية إلى خدمةٍ ظرفيةٍ يقدّمها هؤلاء النواب إلى أقلّيةٍ من السكان ذوي مصلحةٍ محددة، بدلًا من الاستجابة للحقّ في التنمية المتكاملة.

والجدير بالذكر أن اقتراح قانون مماثل كان قد قُدّم في كانون الثاني 2012، لكنّ هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل ارتأت، في حينه، عدم قبول الاقتراح.

باختصار، ما هو القانون المُقترح؟
يطرح القانون دمج الأراضي الأميرية بالأراضي المُلك وتوحيد نظام الملكية العقارية، بما معناه، يطرح إلغاء حق الرقبة العائد للدولة في العقارات المعروفة بالأميرية، فتُصبح هذه العقارات حُكماً من نوع المُلك، ويتحوّل حق التصرّف الجاري عليها إلى حق ملكية، مع استبدال عبارة «تصرّف» بعبارة «مُلك» أينما وردت في قيود السجل العقاري عند أول معاملة عقارية تجري على العقارات الأميرية بعد نفاذ هذا القانون .

ما هي الأسباب الموجبة التي يذكرها النواب؟
يعتبر النائبان غازي زعيتر وحسين الحاج حسن أن هناك تمييزاً بين العقارات المُلك التي يجري عليها حق الملكية، والعقارات الأميرية التي يجري عليها حق التصرّف، ورثه لبنان عن الحكم العثماني، وحافظ عليه خلال عهد الانتداب الفرنسي الذي وُضعت في ظلّه النصوص العقارية التي مازالت سارية حتى اليوم، والتي ميّزت بين شطري لبنان: شطر أُبقيَ له شبه استقلال داخلي فتمتّع سكانه بامتياز ملكية كاملة على أراضيهم، وشطر خضع للحكم العثماني المباشر، فلم يتمتّع سكانه إلا بحقوق منقوصة على أراضيهم. كما يذكران أن هذا التميز يؤدّي إلى تفاوت الأسعار بين النوعين من العقارات.

ويضيف زعيتر والحاج حسن أن هذا النظام الموروث غير العادل يتعارض مع وحدة الأرض، والمواطنية، والمساواة بين المناطق، ويعتبران أنه لا يجوز استمراره، خاصة أن الدستور اللبناني يجعل كل اللبنانيين سواءً لدى القانون، ويجعل من الملكية الخاصة في حمى القانون.

سياق طرح القانون
منذ سنوات، تصاعد خطاب عام مفاده أنّ منطقة بعلبك الهرمل تعيش حالة من الشلل الاقتصادي شبه التام بسبب توقّف عمليات البناء، وأنّ إشكاليّات الملكية تُنتج شللاً في الحركة «الإنمائية» والاقتصادية على صعيد التطوير العقاري. فاقترح نوّاب المنطقة مؤخّراً قانوناً لتسوية مخالفات البناء، وآخر للضمّ والفرز في المنطقة، بالإضافة إلى اقتراح القانون موضوع التعليق لتحويل الأراضي الأميرية (المتواجدة بشكل كبير في قضاء بعلبك) إلى مُلك، وذلك لأنّه وبحسب نواب المنطقة «في الموضوع الاقتصادي الرّاهن، ارتأينا أنّ حلّ مشكلة الأرض يساهم بحلّ الأزمة الاقتصادية. يحرّك الاقتصاد».

يحمل اقتراح القانون هذا إذاً طابعاً خطيراً، إذ أنه، بذريعة المساواة ما بين المناطق، وحق الملكية المكرّس دستورياً - كما تذكّر الأسباب الموجبة - يمهّد فعلياً إلى خصخصة أملاك الدولة الأميرية في كافة الأراضي اللبنانية. كما يحمل مفهوماً ضيّقاً للتطوّر والنمو لا يقيسهما إلا بالأرباح الإجمالية، دون إعطاء أي اعتبار لتوزيع هذه الأرباح، أو توفير فرص العمل المستدام للمجتمع الأوسع. ويقوم، في الواقع، بالتفريط بالملك العام، وإعادة توزيعه بحجة الاستجابة لحاجات الناس. في ظلّ أسوء انهيار للدولة، لا يمكن التغاضي عن تنازل الدولة عن أراضيها لأنّ أملاك الدولة هي ما تبقى من الدولة. ولا يمكن السماح بأن تخسر الأجيال القادمة هذه الثروة الوطنية، ولا يمكن السماح بتكرار الماضي الذي ما زلنا نعيش تبعاته حتى اليوم.

المخاطر الذي يشكّلها اقتراح القانون:

- خصخصة لأملاك الدولة والتفريط بها. فالقانون يطرح إلغاء حق التصرّف في الأراضي الأميرية وتحويله إلى حق ملكية، بما معناه يطرح تخلّي الدولة عن ملكها دون أي مقابل.

- ضرباً للأراضي الزراعية، إذ أن إلغاء حق التصرّف يحتمّ انقطاع عدد كبير من المالكين الجُدد عن استخدام الأرض، وحرثها، وزرعها، بعكس ما كانت تفرضه، على الأفراد، شروط اكتساب حق التصرّف واستمراريته (إطّلع/ي على الشروط في القسم الأول من المنشور). كما أن خصخصة هذه الأراضي ستطلق حركة بيعها وشرائها، ما سيؤدي إلى تراكمها بيد الأقليّة المقتدرة ماديّاً وتشريعيّاً وسياسياً التي ستوظّفها ضمن القطاعين العقاري والسياحي الذين لا يقدّمان لمن يكون قد خسر إمكانية الوصول الى الأرض إلّا فرص عمل تعاقدي هشّ لا يضمن العيش الكريم. هنا، من المهم التذكير أن النائبين اللذين اقترحا القانون هم من محافظة بعلبك - الهرمل، وأن مطالبات نواب هذه المنطقة بقيت لسنوات تتمحور حول ضمّ وفرز الأراضي في المحافظة تحت شعار «حماية الملكية الفردية وتحفيز الواقع الإقتصادي» عبر السماح للمضاربة العقارية وقطاع البناء بالازدهار. فلطالما تحدّث نواب المنطقة عن تحديد الملكيات وفرز الأراضي على أنهما الحلّ الأمثل لمشكلات التنمية التي تواجهها المنطقة.

- انعكاساً سلبياً على السكان غير اللبنانيين القاطنين على الأراضي اللبنانية كالفلسطينيين تحديداً، إذ يمكن للفلسطيني أن يكتسب حق تصرّف على أرض أميرية، وأن يستفيد من إنتاجها الزراعي في ظلّ محدودية فرص العمل له في لبنان، إلا أنه لا يمكن أن يكون له حق ملكية في الأرض بموجب القانون رقم 296 الصادر في العام 2001 والقاضي بمنع تملّك الفلسطيني.

- ضرباً للمساواة في الإرث بين النساء والرجال في هذه المناطق، إذ أن ما يطرحه القانون من إلغاء لحق التصرّف واستبداله بحق الملكية يعني حتماً انتقال حق ملكية الأرض/العقار للأولاد وفقاً للشريعة الإسلامية، أي «للذكر مثل حظ الأنثيين»، في حين انتقال حق التصرّف في الأراضي الأميرية للأولاد لا يجري وفقاً للشريعة الإسلامية، بل بمقتضى قواعد الانتقال التي نصّ عليها القانون العثماني، كون الأرض رقبتها ملكاً للدولة وليست داخلة في ملك الأفراد، وبالتالي تتساوى في الانتقال حصة الذكور والإناث.

من المهم التنويه بوجود عقارات من النوع الأميري ملكية الرقبة فيها مقيّدة باسم فرد أو أفراد وليس باسم الدولة في السجل العقاري. يشمل اقتراح القانون هذه العقارات أيضاً، ويطالب بتحويل تسمية أميري إلى مُلك في السجلات. في الواقع المُعاش، يتمتّع أصحاب هذه العقارات بحق لا يختلف عن حق الملكية في الأراضي المُلك بأي شيء، سوى في طريقة انتقال الإرث وتقسيم الحصص بين الذكور والإناث، وبالتالي فإن تغيير التسمية سيؤثّر حصراً على النساء وإمكانية وصولهم إلى الأرض.

مرصد سياسات الأرض

منصة إلكترونية للمعرفة المتاحة للعامة عن قضايا الأرض في لبنان - أنشأها استديو أشغال عامة. يهدف المرصد إلى تعزيز التنمية العمرانية المكانية العادلة والمساواة في صنع السياسات، ودعم كل من يعمل على ذلك من باحثين، وسكان، وهيئات مدنية، ومجموعات معنيّة، وذلك من خلال رصد عدد من المواضيع من منظور العدالة المكانية. يراقب «مرصد سياسات الأرض» المؤسّسات المعنية بالشؤون العمرانية (مع تركيزٍ خاصٍ على المديرية العامة للتنظيم المدني) من أجل ضمان إتاحة المعلومات ذات الصلة وتغذية النقاش العام. كما يرصد المخطّطات والقوانين والمراسيم،
بالشراكة مع المفكرة القانونية ومبادرة غربال، يعلّق عليها ويوّثق انتهاكاتها لحقوق الأرض والسكن. من خلال ذلك، نضمن ألا يمرّ أيّ تدخّلٍ مكاني دون توثيق أو تعليق، ونسدّ الفجوة على صعيد الإقصاء الذي يستهدف الفئات المتأثّرة من السياسات المتّبعة في إدارة الأراضي وتنظيمها.
فالأرض مصدر رزق بالنسبة لكثيرٍ من الناس، وهي بالتالي عنصر محوري في الحقوق الاقتصادية، وهي أيضاً تعبير ملموس لأنماط العيش المتنوعة، والتقاليد، والذاكرة، والهويّات، والأساليب الاجتماعية – الثقافية لسكّانها ومستخدميها، وبذلك هي مرتبطة بالحقوق الاجتماعية والثقافية.

استديو أشغال عامة

مؤسسة للأبحاث والمناصرة متعدّدة التخصّصات، تعمل على خلق تضامن جماعي ومعرفة حول قضايا الأرض والسكن.

تشمل المؤسسة مهندسات ومصممين وباحثات وحقوقيين منخرطين نقديّاً وإبداعيّاً في قضايا العمران والعدالة المكانية في لبنان، مع تركيز خاص على الحقوق البيئية والسكنية والحق في تنمية متكاملة وفي حيّز عام مُتاح للجميع.

تطلق المؤسسة مشاريع تخلق إمكانيات لجعل التخطيط المدنيّ وإنتاج السياسات العامة عمليةً ديمقراطيّة - لا أداة للسلطة تفرض من خلالها هيمنة قلّة من الناس على حياة الأكثرية.

عبر مقاربة متجذّرة في مفهوم الحق في المدينة، نهدف إلى الاستجابة الفعّالة للأسباب البنيوية لانعدام المساواة في المناطق اللبنانية والتحدّيات المزمنة التي تعيق بناء حيّز مديني عادل ومتاحٍ للجميع. منذ التأسيس في عام ٢٠١٢، جمعنا بين البحوث والدراسات من جهة، والنضال المحلّي من أجل القضايا العامة من جهةٍ أخرى، لتصبح أدوات تغذّي بعضها بعضاً على نحو متساوٍ. كما عملنا على إرساء ثقافةٍ تحفّز مشاركة المعارف وترسّخ الحق في المعرفة والوصول إلى المعلومات.

المصادر

- بيانات عن أملاك الدولة العقارية من وزارة المالية.
- بيانات عن أملاك مصرف لبنان من صفحة مصرف لبنان الإلكترونية www.bdl.gov.lb
- الجريدة الرسمية الإلكترونية jo.pcm.gov.lb
(تمّ استخدام كلمة «إسقاط» في خانة العنوان للبحث عن المراسيم التي تمّ من خلالها إسقاط أملاك الدولة العمومية).
- مبادرة غربال (للاستحصال على عدد مراسيم الإسقاط بين العامين 2006 و 2021).

- قانون الملكية العقارية (القرار رقم 3339 \ 1930).
- قانون إدارة وبيع أملاك الدولة الخصوصية (القرار رقم 275 \ 1926).
- قانون النقد والتسليف وإنشاء المصرف المركزي (المرسوم رقم 13513 \ 1963).

- لقاء استديو أشغال عامة مع مزارعين فلسطينيين من أصحاب حقوق التصرّف في أراضٍ أميرية في مدينة صور – تاريخ 19 تشرين الثاني 2021.
- لقاء استديو أشغال عامة مع ناشطين من مدينة صيدا – تاريخ 2 كانون الأول 2021.
- لقاء استديو أشغال عامة مع سكان مشروع التعمير في مدينة صيدا – تاريخ 2 كانون الأول 2021.
- لقاء استديو أشغال عامة مع ناشطين ومستخدمي أراضٍ أميرية في قضاء بعلبك – تاريخ 10 كانون الأول 2021.

- العدد الأول من مجلة السادسة لدراسات المال العام وبناء الدولة، صدر في حزيران 2011.
- تقرير بحثي لألبير كوستانيان بعنوان «خصخصة الأصول العامة في لبنان لا حلول عجائبية للأزمة»، نُشر في كانون الثاني 2021.
- مقال لعماد صائغ بعنوان «صناديق سيادية لنسف الحاضر والمستقبل»، نُشر في المفكرة القانونية في تشرين الأول 2021.
- تعليق استديو أشغال عامة على اقتراح قانون دمج الأراضي الأميرية بالأراضي المُلك بعنوان «كتلة الوفاء للمقاومة تقترح نظام إلغاء الاراضي الأميرية»، نُشر في أيلول 2021.

- Nation-building and Housing Policy: A Comparative Analysis of Urban Housing Development in Kuwait, Jordan, and Lebanon, Rula Muhammad Sadik, 1996.

- Verdeil, É. 2010. Chapitre 11 - L’État et l’urbanisme à la veille de la guerre civile. In Beyrouth et ses urbanistes : Une ville en plans (19461975-). Beyrouth : Presses de l’Ifpo.

2022

اشغال عامة
PUBLIC WORKS

2022



في ظل الانهيار الاقتصادي والحديث عن الخصخَصة كوسيلةٍ لإنقاذ الدولة من الإفلاس، أضحت أراضي الدولة مهدّدة أكثر من أي وقت مضى. ننتج هذا الدليل، سعياً منّا لعرض الحقوق المسلوبة وفتح نقاش حولها، أملاً بوقف نهب آخر أملاكنا العامة، تلك الأراضي التي تكوّن بيئتنا الطبيعية وتشكّل مصدر رزق وسكن لشريحة واسعة من الناس، وترتبط مباشرةً بطُرق حياتنا ومعيشتنا المتنوّعة على امتداد المناطق اللبنانية. ما نحتاجه ونحن في قعر هذا الانهيار، هو تماماً عكس ما تطرحه الخصخصة، من توزيع للخسائر وإعادة توجيه الأرباح إلى الملك العام.